

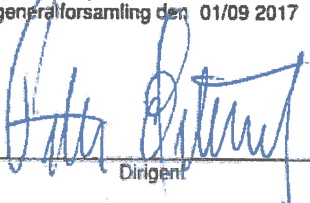
## **Apkos ApS**

**Bellevuevej 1, 1., 2930 Klampenborg**

**CVR-nr. 14 85 89 97**

**Årsrapport for perioden  
2. april 2016 til 1. april 2017**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 01/09 2017

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Side

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 2. april 2016 - 1. april 2017	7
Balance pr. 1. april 2017	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. april 2016 - 1. april 2017 for Apkos ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. april 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2016 - 1. april 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 1. september 2017

Direktion



Inge Dyr  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Apkos ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Apkos ApS for regnskabsåret 2. april 2016 - 1. april 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2016 - 1. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vor øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Valby, den 1. september 2017

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91



Michael Brink Larsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Apkos ApS Bellevuevej 1, 1. 2930 Klampenborg
	Telefon: 39633665
	CVR-nr.: 14 85 89 97
	Regnskabsperiode: 2. april - 1. april
	Stiftet: 2. oktober 1990
	Regnskabsår: 26. regnskabsår
	Hjemsted: Klampenborg
Direktion	Inge Dyhr, direktør
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby
Pengeinstitut	Jyske Bank

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål består i udlejning af investeringsaktiver.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på kr. 35.182, og selskabets balance pr. 1. april 2017 udviser en egenkapital på kr. 6.884.742.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Resultatopgørelse 2. april 2016 - 1. april 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>486.815</b>	<b>730.854</b>
Værdiregulering investeringsaktiver		-213.293	-1.452.289
Andre eksterne omkostninger		-333.368	-503.472
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-59.846</b>	<b>-1.224.907</b>
Personaleomkostninger	2	-184.200	-198.931
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-55.561	-105.401
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-299.607</b>	<b>-1.529.239</b>
Finansielle indtægter		65.039	122.157
Finansielle omkostninger		-207.548	-543.093
<b>Resultat før skat</b>		<b>-442.116</b>	<b>-1.950.175</b>
Skat af årets resultat	3	406.934	507.912
<b>Årets resultat</b>		<b>-35.182</b>	<b>-1.442.263</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		1.103.400	101.200
Overført resultat		-1.138.582	-1.543.463
		<b>-35.182</b>	<b>-1.442.263</b>

## Balance pr. 1. april 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		8.298.378	17.384.937
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.376.485	252.046
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>10.674.863</u>	<u>17.636.983</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>10.674.863</u>	<u>17.636.983</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		21.200	16.700
Andre tilgodehavender		611.493	100.000
Periodeafgrænsningsposter		10.750	10.750
<b>Tilgodehavender</b>		<u>643.443</u>	<u>127.450</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		42.336	35.472
<b>Værdipapirer</b>		<u>42.336</u>	<u>35.472</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>63.133</u>	<u>2.284.242</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>748.912</u>	<u>2.447.164</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>11.423.775</u></u>	<u><u>20.084.147</u></u>

## Balance pr. 1. april 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		5.581.342	6.719.924
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.103.400	101.200
<b>Egenkapital</b>		<b>6.884.742</b>	<b>7.021.124</b>
Hensættelse til udskudt skat		206.546	613.480
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>206.546</b>	<b>613.480</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.524.233	10.094.397
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.524.233</b>	<b>10.094.397</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	38.963	38.836
Kreditinstitutter		800.000	2.137.512
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		102.323	0
Selskabsskat		19.307	20.955
Anden gæld		844.411	154.593
Periodeafgrænsningsposter		3.250	3.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.808.254</b>	<b>2.355.146</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.332.487</b>	<b>12.449.543</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>11.423.775</b>	<b>20.084.147</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regn- skabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 2. april	200.000	6.719.924	101.200	7.021.124
Betalt ordinært udbytte	0	0	-101.200	-101.200
Årets resultat	0	-1.138.582	1.103.400	-35.182
<b>Egenkapital 1. april</b>	<b>200.000</b>	<b>5.581.342</b>	<b>1.103.400</b>	<b>6.884.742</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat til en dagsværdi på 8.298.378 kr.

På grund af usikkerheden på det generelle ejendomsmarked er der usikkerhed i forbindelse med værdiansættelsen. Værdiansættelsen baserer sig på salgspriser for tilsvarende ejendomme i området under hensyntagen til den enkelte ejendoms vedligeholdelsesstand og karakter.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommene er udtryk for det gældende markedsniveau.

En ændring i prisen pr. m<sup>2</sup> på +/- t.kr. 1 ændrer ejendommenes værdi med t.kr. 182. Selskabets ejendomme er beliggende i København Ø 135 m<sup>2</sup> og København N 47 m<sup>2</sup>.

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	147.000	162.675
Pensioner	29.967	30.455
Andre omkostninger til social sikring	7.233	5.801
	<u>184.200</u>	<u>198.931</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	-406.934	-499.953
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-7.959
	<u>-406.934</u>	<u>-507.912</u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.
Kostpris 2. april	14.071.605	892.728
Tilgang i årets løb	0	2.180.000
Afgang i årets løb	-10.563.392	0
Kostpris 1. april	<u>3.508.213</u>	<u>3.072.728</u>
Opskrivninger 2. april	3.313.332	0
Årets opskrivninger	-51.622	0
Årets tilbageførsler af opskrivninger på afhændede aktiver	1.528.455	0
Opskrivninger 1. april	<u>4.790.165</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 2. april	0	640.682
Årets afskrivninger	0	55.561
Af- og nedskrivninger 1. april	<u>0</u>	<u>696.243</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 1. april</b>	<b><u>8.298.378</u></b>	<b><u>2.376.485</u></b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 2. april	Gæld 1. april	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	10.133.233	2.563.196	38.963	2.368.380
	<b><u>10.133.233</u></b>	<b><u>2.563.196</u></b>	<b><u>38.963</u></b>	<b><u>2.368.380</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For prioritetsgælden er der udstedt 1. prioritetspanteret til realkreditinstituttet på i alt DKK 2.879.000 hvis regnskabsmæssige værdi er DKK 8.298.378

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut, er der afgivet 2. prioritetspanteret i selskabets depotindestående på DKK 42.336 samt i ejerpantebrev i en af selskabets ejendomme på i alt DKK 2.500.000. Ejendommen indgår i balancen med dagsværdien DKK 6.048.378

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der givet virksomhedspant på selskabets driftsmidler og inventar på TDKK 800. Den regnskabsmæssige værdi er TDKK 2.376

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Apkos ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes periodevis ved en gennemført vurdering, baseret på sammenlignelige ejendomme samt ejendommens stand og karakter i øvrigt. Som en konsekvens af denne praksis med værdiansættelse af investerings ejendomme til markedsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger på disse.

Ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8	år
---	-----	----

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Seiskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser relaterende til investeringsaktiver måles til dagsværdi

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.