

Apostrof Perron ApS under rekonstruktion

CVR - nr. 25 11 57 24

Ørholmvej 61
2800 Lyngby

Årsrapport 2015

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

Den 10. juni 2016

Dirigent Lars Emde Poulsen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for Apostrof Perron ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 10. juni 2016

Direktion:

Nicolaj Caiezza

Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejerne i Apostrof Perron ApS under rekonstruktion

Vi har revideret årsregnskabet for Apostrof Perron ApS under rekonstruktion for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger

Selskabet er under rekonstruktion, og såfremt denne ikke gennemføres, vil selskabet gå konkurs. Såfremt selskabet går konkurs, er det overvejende sandsynligt at selskabets aktiver vil blive realiseret til væsentlig lavere værdi end bogført i årsrapporten. Der henvises til ledelsesberetningen herom.

Selskabet har ikke rettidigt indberettet og indbetalt moms, hvorved selskabets ledelse kan ifalde ansvar.

Selskabets har ikke rettidigt indbetalt tilbageholdt A-skat og Arbejdsmarkedsbidrag, hvorved selskabets ledelse kan ifalde ansvar.

Selskabet har i strid med selskabsloven indsendt årsrapport for sent, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kongens Lyngby, den 10. juni 2016

P R Y D S

Statsautoriseret revisionsfirma

Kristian Pryds
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udvikling af ejendomsprojekter. Selskabet ejer med henblik på videreudvikling 5 ejendomme i Slagelse Bymidte.

Udvikling i året

Årsregnskabet udviser et utilfredsstillende resultat. For kommende år forventes et positivt resultat.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er i årsregnskabet indarbejdet til DKK 85 mio. Ledelsen har indhentet ekstern vurdering af værdiansættelsen på baggrund af nuværende lejeniveau og forventninger til indtægter for pt. ikke-udlejede lejemål, og det er på denne baggrund ledelsens vurdering, at investeringsejendommene er indregnet og målt korrekt i årsregnskabet. Som følge af usikkerhed i de anvendte forudsætninger, herunder forventede lejeindtægter, er det ledelsens vurdering, at der knytter sig usikkerheder til målingen.

Kapitalforhold

Selskabets likviditet har som følge af urentabel drift været anstrengt i regnskabsåret 2015, hvilket er fortsat ind i 2016, hvor selskabet er gået i rekonstruktion. Der arbejdes i rekonstruktionen med flere mulige løsninger, hvoraf udfaldet ikke kendes endeligt på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen. Det er dog ledelsens forventning, at rekonstruktionen vil resultere i en akkordering af selskabets gældsforpligtelser, hvilket forventes at kunne sikre selskabets fortsatte drift. Selvom ledelsen forventer selskabet videreført i og efter rekonstruktionen, og derfor aflægger årsregnskabet for 2015 under forudsætning om fortsat drift, indikerer rekonstruktionen dog også, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets fortsatte drift.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke sket væsentlige begivenheder efter balancedagen, der påvirker selskabets økonomiske stilling i negativ retning.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Den anvendte regnskabspraksis er uændret fra sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af ejendomme og lejligheder indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses for tilfældet når, Levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb, der foreligger en forpligtende salgsaftale, salgsprisen er fastlagt og indbetaling er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold, revision m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved amortisering af realkreditlån, samt tillæg og godtgørelse under aconto skatteordningen.

Skat af årets resultat

Den forventede skat af årets skattepligtige indkomst udgiftsføres i resultatopgørelsen tillige med resultatføring af årets forskydning i hensættelse til udskudt skat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver optages til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller brugsværdi, hvor denne er lavere af årsager, der ikke antages at være forbigående.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen reduceret med en eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der er:

Grunde og bygninger optages til den af ledelsen skønnet dagsværdi.

Driftsmateriel og inventar 3-5 år

Indretning af lejede lokaler 5-10 år

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Egenkapital - udbytte

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

Selskabsskat 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 aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte skatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelser på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser er målt til nettorealisation sværdi.

Resultatopgørelse

	Note	2015	2014
Bruttoresultat	1,2	3.294.969	4.103.363
Personaleomkostninger	3	-23.790	-504.063
Værdiregulering grunde og bygninger		-44.703.508	0
Resultat før finansielle poster		-41.432.329	3.599.300
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger		-6.200.959	-8.529.536
Ordinært resultat før skat		-47.633.287	-4.930.236
Skat af årets resultat	4	-336.094	-550.791
Årets resultat		<u>-47.969.381</u>	<u>-5.481.027</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-47.969.381	-5.481.027
Udbytte		0	0
		<u>-47.969.381</u>	<u>-5.481.027</u>

Balance

	Note	2015	2014
AKTIVER			
Grunde og bygninger		85.000.000	129.703.509
Materielle anlægsaktiver		85.000.000	129.703.509
Anlægsaktiver i alt		85.000.000	129.703.509
Andre tilgodehavender	5	148.688	1.063.488
Likvide beholdninger		982.641	13.513
Omsætningsaktiver i alt		1.125.329	1.077.001
AKTIVER I ALT		86.125.329	130.780.510
PASSIVER			
Virksomhedskapital		250.000	250.000
Overført resultat		-44.976.167	2.993.214
Foreslået udbytte		0	0
Egenkapital i alt	6	-44.726.167	3.243.214
Gæld til Realkreditinstitutter		93.754.861	93.754.861
Gæld til Kreditinstitutter i øvrigt		27.624.348	24.624.348
Deposita og modtagne forudbetalinger		1.550.837	1.589.482
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.395.624	2.123.874
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.120.049	1.574.550
Anden gæld		4.405.777	3.870.181
Gældsforpligtelser i alt		130.851.496	128.061.805
PASSIVER I ALT		86.125.329	130.780.510
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

1 Fortsat drift.

Selskabets likviditet har som følge af urentabel drift været anstrengt i regnskabsåret 2015, hvilket er fortsat ind i 2016, hvor selskabet er gået i rekonstruktion.

Der arbejdes i rekonstruktionen med flere mulige løsninger, hvoraf udfaldet ikke kendes endeligt på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen. Det er dog ledelsens forventning, at rekonstruktionen vil resultere i en akkordering af selskabets gældsforpligtelser, hvilket forventes at kunne sikre selskabets fortsatte drift.

Selvom ledelsen forventer selskabet videreført i og efter rekonstruktionen, og derfor aflægger årsregnskabet for 2015 under forudsætning om fortsat drift, indikerer rekonstruktionen dog også, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets fortsatte drift.

2 Usikkerhed ved indregning og måling.

Selskabets investeringsejendomme er i årsregnskabet indarbejdet til DKK 85 mio. Ledelsen har indhentet ekstern vurdering af værdiansættelsen på baggrund af nuværende lejeniveau og forventninger til indtægter for pt. ikke-udlejede lejemål, og det er på denne baggrund ledelsens vurdering, at investeringsejendommene er indregnet og målt korrekt i årsregnskabet. Som følge af usikkerhed i de anvendte forudsætninger, herunder forventede lejeindtægter, er det ledelsens vurdering, at der knytter sig usikkerheder til målingen.

3 Personaleomkostninger

	2015	2014
Gage og lønninger	23.790	498.123
Øvrige personaleomkostninger	0	5.940
	<u>23.790</u>	<u>504.063</u>

4 Selskabsskat

	2015	2014
Regulering skat tidligere år	0	8.440
Regulering af udskudt skat	336.094	542.351
	<u>336.094</u>	<u>550.791</u>

5 Andre tilgodehavender

	2015	2014
Heri indgår udskudt skatteaktiv	<u>0</u>	<u>336.094</u>

6 Egenkapital

	01/01/2015	Resultat- disponering	31/12/2015
Anpartskapital	250.000	0	250.000
Overført resultat	2.993.214	-47.969.381	-44.976.167
Udbytte	0	0	0
	<u>3.243.214</u>	<u>-47.969.381</u>	<u>-44.726.167</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

Til sikkerhed for gæld til finansieringsinstitutter er der lyst pant i selskabets ejendomme, samt indestående på likvide midler.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for betaling af danske selskabsskatter, kildeskatter på renter af royalties og udbytter inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af de respektive sambeskattede selskaber. Eventuelle senere korrektioner vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb end hvad fremgår af nærværende årsrapport.