

Æbelholt ApS
CVR-nr. 27467059
Gl. Dronningsgårds Allé 14 A
2840 Holte

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.07.2016

Dirigent

Navn: Henrik Duhn

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.04.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Æbelholt ApS
Gl. Dronningsgårds Allé 14 A
2840 Holte

CVR-nr.: 27467059
Hjemsted: Rudersdal
Regnskabsår: 01.05.2015 - 30.04.2016

Direktion

Henrik Duhn, administrerende direktør
Susanne Møller Duhn

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 for Æbelholt ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 11.07.2016

Direktion

Henrik Duhn
administrerende direktør

Susanne Møller Duhn

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Æbelholt ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Æbelholt ApS for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016, 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 for 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. 30.04.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 11.07.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Christensen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at formidle og direkte eller indirekte at investere i ejendomme, aktier og værdipapirer samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør for året et overskud på 1.128 t.kr efter skat.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom(me) i associerede virksomheder henvises til note 1 i årsregnskabet.

Endvidere har SKAT påtænkt at ændre den skattepligtige indkomst i et underliggende selskab, som kan påvirke værdiansættelsen af kapitalandelen. Det underliggende selskabs ledelse er uenig i den foreslåede ændring og har derfor påklaget denne.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indgår i bruttoresultatet og omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet, herunder revision, advokat mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

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

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med tillæg eller fradrag af urealiserede forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de forholdsmæssigt overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som normalt er 7 år, men kan i visse tilfælde udgøre op til 20 år for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, hvis den længere afskrivningsperiode vurderes bedre at afspejle nytten af de pågældende ressourcer.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter andre kapitalandele som måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Bruttotab		(296.216)	(310.661)
Personaleomkostninger		<u>(299.415)</u>	<u>(686.660)</u>
Driftsresultat		(595.631)	(997.321)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.839.513	14.426.712
Andre finansielle indtægter	2	1.029.632	5.058.443
Nedskrivning af finansielle aktiver		(1.000.000)	(247.847)
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.082.308)</u>	<u>(1.071.946)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		1.191.206	17.168.041
Skat af ordinært resultat	3	<u>(63.367)</u>	<u>(3.720.973)</u>
Årets resultat		<u>1.127.839</u>	<u>13.447.068</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		101.200	2.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.663.274	14.426.712
Overført resultat		<u>(1.636.635)</u>	<u>(2.979.644)</u>
		<u>1.127.839</u>	<u>13.447.068</u>

Balance pr. 30.04.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	150.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		31.519.074	28.486.103
Andre værdipapirer og kapitalandele		463.125	0
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>31.982.199</u>	<u>28.636.103</u>
Anlægsaktiver		<u>31.982.199</u>	<u>28.636.103</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		137.741	40.440
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		4.808.779	3.004.110
Andre tilgodehavender		2.652.844	615.238
Tilgodehavende selskabsskat		72.014	0
Periodeafgrænsningsposter		71.372	4.910
Tilgodehavender		<u>7.742.750</u>	<u>3.664.698</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		32.243.085	37.090.301
Værdipapirer og kapitalandele		<u>32.243.085</u>	<u>37.090.301</u>
Likvide beholdninger		<u>1.340.828</u>	<u>1.525.778</u>
Omsætningsaktiver		<u>41.326.663</u>	<u>42.280.777</u>
Aktiver		<u><u>73.308.862</u></u>	<u><u>70.916.880</u></u>

Balance pr. 30.04.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		17.338.658	14.675.384
Overført overskud eller underskud		33.687.915	35.324.550
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>101.200</u>	<u>2.000.000</u>
Egenkapital		<u>51.252.773</u>	<u>52.124.934</u>
Udskudt skat		<u>3.261.783</u>	<u>3.198.416</u>
Hensatte forpligtelser		<u>3.261.783</u>	<u>3.198.416</u>
Bankgæld		4.146.604	3.080.600
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.714.501	1.667.014
Skyldig selskabsskat		546.663	464.462
Anden gæld		3.099.650	3.094.566
Negativ goodwill		<u>7.286.888</u>	<u>7.286.888</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>18.794.306</u>	<u>15.593.530</u>
Gældsforpligtelser		<u>18.794.306</u>	<u>15.593.530</u>
Passiver		<u>73.308.862</u>	<u>70.916.880</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis me- tode kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	14.675.384	35.324.550	2.000.000	52.124.934
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(2.000.000)	(2.000.000)
Årets resultat	0	2.663.274	(1.636.635)	101.200	1.127.839
Egenkapital ultimo	125.000	17.338.658	33.687.915	101.200	51.252.773

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme i associerede virksomheder måles til dagsværdi på balancedagen på baggrund af en skønnet afkastrente fastsat af ledelsen i selskabet. Afkastprocenterne er fastsat ud fra, at ejendommene ikke skal afhændes i en forceret salgsproces. For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene, og dermed have afsmittende effekt på ejendommenes værdi. Det er vanskeligt entydigt at fastlægge en sådan afkastrente, da markedet for investeringsejendomme ikke er velfungerende for tiden. Det er således forbundet med en vis usikkerhed at fastsætte dagsværdien på ejendomme, hvilket resulterer i en usikkerhed ved fastsættelse af kapitalandelenes værdi.

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	1.029.632	949.010
Dagsværdireguleringer	0	4.109.433
	<u>1.029.632</u>	<u>5.058.443</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	0	536.476
Ændring af udskudt skat	63.367	3.184.497
	<u>63.367</u>	<u>3.720.973</u>

Noter

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.		
4. Finansielle anlægsaktiver					
Kostpris primo	150.000	6.523.828	0		
Tilgange	0	0	463.125		
Kostpris ultimo	150.000	6.523.828	463.125		
Opskrivninger primo	0	21.962.275	0		
Afskrivninger på goodwill	0	(294.705)	0		
Andel af årets resultat	0	3.327.676	0		
Opskrivninger ultimo	0	24.995.246	0		
Andel af årets resultat	(193.458)	0	0		
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	43.458	0	0		
Nedskrivninger ultimo	(150.000)	0	0		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	31.519.074	463.125		
	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Dattervirksomheder:					
Charmel Lounge ApS	Vejle	ApS	100,00	(43.458)	(193.458)

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>	<u>Egenkapital kr.</u>	<u>Resultat kr.</u>
Associerede virksomheder:					
Spirit Icons ApS	Middelfart	ApS	31,00	112.521	(1.005.539)
Duhn, Graa, Prehn & An- dreasen Partners ApS	Hillerød	ApS	25,00	798.030	(601.774)
Komplementar Teglholms Alle ApS	København	ApS	50,00	168.072	3.918
K/S Teglholms Alle	København	K/S	50,00	38.412.646	7.575.171
Nordic Property Manage- ment A/S	København	A/S	50,00	1.279.817	154.651
Selskabet af 01/06-2004 A/S	København	A/S	50,00	12.254.628	(30.371)
FGNT af 30.10.2012 ApS	København	ApS	50,00	21.089.194	(299.154)

SKAT har sendt indkomståndring til FGNT af 30.10.2012 ApS, hvor SKAT forhøjer dette selskabs skattepligtige indkomst for indkomståret 2010. FGNT af 30.10.2012 ApS er ikke enig i den af SKAT foretagne ændring og har påklaget denne til Landsskatteretten.

Landsskatteretten gav FGNT af 30.10.2012 ApS medhold i, at den skattepligtige indkomst for 2010 ikke skulle forhøjes som ønsket af SKAT. SKAT har efterfølgende indbragt sagen for Østre Landsret.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Anparter i K/S Teglholms Alle er stillet til sikkerhed for garanti fra Amagerbanken (FS Finans III A/S).

Værdipapirbeholdning med en nominal værdi på 5.500 t.kr. er stillet som pant for K/S Teglholms Alle over for et realkreditinstitut.

Obligationsbeholdningen i Nordea med en regnskabsmæssig værdi på 16.270 t.kr. er stillet til sikkerhed for bankgælden, der pr. 30.04.2016 udgør 4.147 t.kr.