

APS Hermannsgade 6  
Strandvejen 46  
3300 Frederiksværk

CVR-nummer: 28506678

Årsrapport  
1. juli 2017 til 30. juni 2018

Godkendt på selskabets generalforsamlingen, den 30/8 2018

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

### Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 9

Balance 10

Noter 12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for APS Hermannsgade 6.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 23. august 2018

**Direktion**



Jørgen Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til den daglige ledelse i APS Hermannsgade 6

Vi har opstillet årsregnskabet for APS Hermannsgade 6 for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

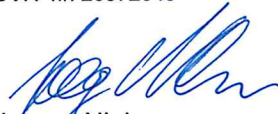
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksværk, den 23. august 2018

### Revisorhuset Halsnæs

Registreret revisionsaktieselskab  
CVR nr. 20572043



Jørgen Nielsen  
Registreret revisor  
mne977

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** APS Hermannsgade 6  
Strandvejen 46  
3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 28 50 66 78  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion** Jørgen Nielsen

**Pengeinstitut** Sparekassen Sjælland

Jyske Bank A/S

## Ledelsesberetning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i udvikling, opførelse og drift af udlejningsejendom.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Opførelse af selskabets udlejningsejendom var færdig i oktober 2017. Alle lejemål i ejendommen er derefter fuldt udlejet. .

Årets udvikling og resultat er som forventet.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes retableret ved egen indtjening i forbindelse med den fremtidige udlejning.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Det forventes ikke at der sker ændringer i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsregnskabet for APS Hermannsgade 6 for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter, samt andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger afholdt til drift af ejendommen og administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, og gæld samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster

## Anvendt regnskabspraksis

---

ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og direkte tilknyttede omkostninger til opførelse.

Efter færdiggørelse måles investeringsejendomme efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommen er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt direkte omkostninger til drift af ejendommen.

Dagsværdi er beregnet ud fra DCF metoden, med udgangspunkt i et afkastkrav på 4,7%.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### Selskabsskat og udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 aktivet 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, kortfristede lån samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.



## Resultatopgørelse

	2017/18 DKK	2016/17 TDKK
<b>1. juli 2017 til 30. juni 2018</b>		
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>404.090</b>	<b>-74</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>404.090</b>	<b>-74</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.264.846	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.668.936</b>	<b>-74</b>
Andre finansielle indtægter	449.954	0
Andre finansielle omkostninger	-430.554	-129
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.688.336</b>	<b>-203</b>
Skat af årets resultat	91.477	-35
<b>Årets resultat</b>	<b>1.779.813</b>	<b>-238</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	1.779.813	-238
<b>Disponeret I alt</b>	<b>1.779.813</b>	<b>-238</b>

Balance pr. 30. juni 2018

	2018 DKK	2017 TDKK
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger	13.138.001	7.613
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>13.138.001</b>	<b>7.613</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.138.001</b>	<b>7.613</b>
Andre tilgodehavender	1.660	0
Udskudt skatteaktiv	91.477	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>93.137</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>304.320</b>	<b>1.130</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>397.457</b>	<b>1.130</b>
<b>Aktiver</b>	<b>13.535.458</b>	<b>8.743</b>

## Balance pr. 30. juni 2018

	2018 DKK	2017 TDKK
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	-213.997	-1.994
<b>Egenkapital</b>	<b>-88.997</b>	<b>-1.869</b>
Kreditinstitutter	13.159.072	8.276
Modtagne forudbetalinger fra kunder	379.200	48
Leverandører af varer og tjenesteydelser	86.003	1.134
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	180	1.154
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>13.624.455</b>	<b>10.612</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.624.455</b>	<b>10.612</b>
<b>Passiver</b>	<b>13.535.458</b>	<b>8.743</b>

- 1 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

2018  
DKK

2017  
TDKK

**1 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Ingen.

**2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er tinglyst ejerpantebrev i selskabets ejendom til Sparekassen Sjælland for DKK 1 mio. Gæld til Sparekassen Sjælland udgør pr. 30.06.2018 DKK 0.