

AP Entreprise ApS

Bakkevej 22 B
2950 Vedbæk
CVR-nr. 28980221

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.06.2019

Dirigent

Navn: Peter Edelhardt Andersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

AP Entreprise ApS
Bakkevej 22 B
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 28980221
Hjemsted: Rudersdal
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Peter Edelhart Andersen
Allan Axel Jøhnk Lundberg

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for AP Entreprise 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 05.06.2019

Direktion

Peter Edelhart Andersen

Allan Axel Jøhnk Lundberg

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i AP Entreprise ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for AP Entreprise ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 05.06.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Eigil Hansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne9384

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at drive udlejningsvirksomhed, og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 437 t.kr., og pr. 31.12.2018 udgør selskabets egenkapital 5.096 t.kr.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede netto indtjening samt fastsatte afkastkrav (afkastbaseret model), jf. omtale heraf i beskrivelse af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er af valuaren fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er i sagens natur usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		1.638.500	2.133
Vareforbrug		(689.333)	(1.135)
Andre eksterne omkostninger		<u>(749.684)</u>	<u>(375)</u>
Driftsresultat		199.483	623
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(285.797)</u>	<u>(399)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		(86.314)	224
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>635.000</u>	<u>2.102</u>
Resultat før skat		548.686	2.326
Skat af årets resultat	2	<u>(112.000)</u>	<u>(515)</u>
Årets resultat		<u>436.686</u>	<u>1.811</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		400.000	0
Overført resultat		<u>36.686</u>	<u>1.811</u>
		<u>436.686</u>	<u>1.811</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		10.795.000	26.660
Materielle anlægsaktiver	3	10.795.000	26.660
 Anlægsaktiver		 10.795.000	 26.660
 Andre tilgodehavender		5.875	0
Periodeafgrænsningsposter		73.262	58
Tilgodehavender		79.137	58
 Likvide beholdninger		 2.215.181	 0
 Omsætningsaktiver		 2.294.318	 58
 Aktiver		 13.089.318	 26.718

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Virksomhedskapital	4	125.000	125
Overført overskud eller underskud		4.570.622	4.534
Forslag til udbytte for regnskabsåret		400.000	0
Egenkapital		5.095.622	4.659
Udskudt skat	5	54.000	1.194
Hensatte forpligtelser		54.000	1.194
Gæld til realkreditinstitutter		5.674.443	15.160
Langfristede gældsforpligtelser	6	5.674.443	15.160
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	202.050	495
Bankgæld		0	693
Modtagne forudbetalinger fra kunder		274.000	672
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.989	364
Gæld til associerede virksomheder		0	246
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		94.272	3.134
Skyldig selskabsskat		1.252.000	0
Anden gæld		400.942	101
Kortfristede gældsforpligtelser		2.265.253	5.705
Gældsforpligtelser		7.939.696	20.865
Passiver		13.089.318	26.718
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	4.533.936	0	4.658.936
Foreslået udbytte	0	0	400.000	400.000
Årets resultat	0	36.686	0	36.686
Egenkapital ultimo	125.000	4.570.622	400.000	5.095.622

Noter

	2018	2017
	kr.	t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	221.525	239
Valutakursreguleringer	0	(2)
Øvrige finansielle omkostninger	64.272	162
	285.797	399
	2018	2017
	kr.	t.kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	1.252.000	0
Ændring af udskudt skat	(1.140.000)	515
	112.000	515
		Investe- rings- ejendomme kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		19.007.398
Afgange		(8.497.869)
Kostpris ultimo		10.509.529
Opskrivninger primo		7.653.302
Årets opskrivninger		635.000
Tilbageførsel ved afgange		(8.002.831)
Opskrivninger ultimo		285.471
Regnskabsmæssig værdi ultimo		10.795.000

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede netto indtjening samt fastsatte afkastkrav (afkastbaseret model), jf. omtale heraf i beskrivelse af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er af valuaren fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er i sagens natur usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
4. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	125	1000	125.000
	<u>125</u>		<u>125.000</u>

	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	54.000	1.641
Fremførbare skattemæssige underskud	0	(447)
	<u>54.000</u>	<u>1.194</u>

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til				
realkreditinstitutter	202.050	495	5.674.443	4.867.000
	<u>202.050</u>	<u>495</u>	<u>5.674.443</u>	<u>4.867.000</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i selskabets ejendomme tinglyst realkreditpantebreve på DKK 6,4 mio., afgiftspantebreve på DKK 1,0 mio., underpant på DKK 1 mio. samt ejerpantebrev på 1 mio. kr. Sidstnævnte ligger til sikkerhed for selskabets mellemværende med bank, ligesom banken har transport i et eventuelt provenu ved salg af samme ejendom. Selskabets mellemværende med bank er et indestående pr. 31.12.2018.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, og indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede netto indtjening samt fastsatte afkastkrav (afkastbaseret model), jf. omtale heraf i beskrivelse af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er af valuaren fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er i sagens natur usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. Der anvendes ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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 i 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

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.