

AP Entreprise ApS

Bakkevej 22B

2950 Vedbæk

CVR-nr. 28980221

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.06.2018

Dirigent

Navn: Peter Edelhardt Andersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

AP Entreprise ApS
Bakkevej 22B
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 28980221
Hjemsted: Rudersdal
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Peter Edelhardt Andersen
Allan Axel Jøhnk Lundberg

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 18.06.2018

Direktion

Peter Edelhardt Andersen

Allan Axel Jøhnk Lundberg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i AP Entreprise ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for AP Entreprise ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 18.06.2018

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 1.811 t.kr., og pr. 31.12.2017 udgør selskabets egenkapital 4.659 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, 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.

Selskabets væsentligste ejendom er i maj 2018 afhændet til trediemand til en værdi af 16,5 mio kr, hvilket er samme værdi som ejendommen indgår i balance med pr. 31.12.2017.

Ca. 3,2 mio. kr. af selskabets kortfristede gæld på 5,5 mio. kr. udgøres af mellemværender med selskabets hovedaktionærer og selskaber, der er kontrolleret af samme hovedaktionærer. Disse er indstillet på at finansiere selskabets fortsatte drift, således at disse mellemværender ikke vil blive indfriet inden 31. maj 2019 med mindre selskabets likvide situation giver mulighed herfor.

Baseret herpå, samt forventninger til driftsresultatet for 2018, har selskabets ledelse aflagt årsrapporten for 2017 under forudsætning om going concern.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		2.132.350	2.052
Vareforbrug		(1.132.772)	(488)
Andre eksterne omkostninger		(376.705)	(370)
Driftsresultat		622.873	1.194
Andre finansielle omkostninger	1	(399.704)	(285)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		223.169	909
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.102.414	(18)
Resultat før skat		2.325.583	891
Skat af årets resultat	2	(515.000)	(163)
Årets resultat		1.810.583	728
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.810.583	728
		1.810.583	728

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsjendomme		26.660.000	19.358
Materielle anlægsaktiver	3	26.660.000	19.358
 Anlægsaktiver		 26.660.000	 19.358
 Andre tilgodehavender		 0	 13
Periodeafgrænsningsposter		57.755	47
Tilgodehavender		57.755	60
 Likvide beholdninger		 0	 67
 Omsætningsaktiver		 57.755	 127
 Aktiver		 26.717.755	 19.485

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	125.000	125
Overført overskud eller underskud		4.533.936	2.723
Egenkapital		4.658.936	2.848
Udskudt skat	5	1.194.000	679
Hensatte forpligtelser		1.194.000	679
Gæld til realkreditinstitutter		15.162.055	12.581
Langfristede gældsforpligtelser	6	15.162.055	12.581
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	494.703	377
Bankgæld		693.019	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		669.500	581
Leverandører af varer og tjenesteydelser		363.894	630
Gæld til associerede virksomheder		246.024	446
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.134.182	1.236
Anden gæld		101.442	107
Kortfristede gældsforpligtelser		5.702.764	3.377
Gældsforpligtelser		20.864.819	15.958
Passiver		26.717.755	19.485
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	2.723.353	2.848.353
Årets resultat	0	1.810.583	1.810.583
Egenkapital ultimo	125.000	4.533.936	4.658.936

Noter

	2017	2016
	kr.	t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	237.920	287
Valutakursreguleringer	(2)	(2)
Øvrige finansielle omkostninger	161.786	0
	399.704	285

	2017	2016
	kr.	t.kr.
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	515.000	163
	515.000	163

	Investe- rings- ejendomme
	kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	13.806.698
Tilgange	5.200.000
Kostpris ultimo	19.006.698
Opskrivninger primo	5.550.888
Årets opskrivninger	2.102.414
Opskrivninger ultimo	7.653.302
Regnskabsmæssig værdi ultimo	26.660.000

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, 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>Nominal værdi kr.</u>
4. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	125	1000	125.000
	125		125.000

	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.741.000	1.212
Fremførbare skattemæssige underskud	(447.000)	(533)
	1.294.000	679

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	494.703	377	15.162.055	13.184.000
	494.703	377	15.162.055	13.184.000

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i selskabets ejendomme tinglyst realkreditpantebreve på DKK 16,8 mio., afgiftspantebreve på TDKK 614, underpant på DKK 1 mio. samt ejerpantebrev på 1 mio. kr. Sidstnævnte ligger til sikkerhed for selskabets bankgæld, ligesom banken har transport i et eventuelt provenu ved salg af samme ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter følgende regnskabspraksis.

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 lokale omkostninger, 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, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt af en ekstern vurderingsmand (valuar) på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.