

**AP Entreprise ApS**  
**CVR-nr. 28980221**  
**Bakkevej 22B**  
**2950 Vedbæk**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Peter Edelhardt Andersen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

AP Entreprise ApS  
Bakkevej 22B  
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 28980221  
Hjemsted: Rudersdal  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **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 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2015 - 31.12.2015 for opfyldt. Derudover indstiller vi til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 12.05.2016

### 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 01.01.2015 - 31.12.2015, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet.

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

København, den 12.05.2016

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Eigil Hansen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## 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 415 t.kr., hvilket er som forventet. Der er pr. 31.12.2015 en egenkapital på 2.120 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 smat 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.

Ca. 2,5 mio. kr. af selskabets kortfristede gæld på 3,7 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 2017 med mindre selskabets likvide situation giver mulighed herfor. Baseret på ovennævnte er selskabets årsrapport for 2015 aflagt efter 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.

## 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.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi. Dagsværdivurderingen er foretaget af en ekstern vurderingsmand (valuar).



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

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

### 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.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger 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 ejendommenes 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. Ejendommenes 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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.

### **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 nominal værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

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

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning		2.083.835	1.696
Andre driftsindtægter		0	91
Vareforbrug		(697.883)	(557)
Andre eksterne omkostninger		(409.429)	(332)
<b>Driftsresultat</b>		<b>976.523</b>	<b>898</b>
Andre finansielle omkostninger		(329.747)	(639)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>646.776</b>	<b>259</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(124.677)	(659)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>522.099</b>	<b>(400)</b>
Skat af ordinært resultat		(106.680)	82
<b>Årets resultat</b>		<b>415.419</b>	<b>(318)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		415.419	(318)
		<b>415.419</b>	<b>(318)</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		18.960.000	18.585
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<u>18.960.000</u>	<u>18.585</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>18.960.000</u>	<u>18.585</u>
Andre tilgodehavender		63.226	78
Periodeafgrænsningsposter		31.551	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>94.777</u>	<u>78</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>153.779</u>	<u>1.004</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>248.556</u>	<u>1.082</u>
<b>Aktiver</b>		<u>19.208.556</u>	<u>19.667</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	2	125.000	125
Overført overskud eller underskud		<u>1.995.238</u>	<u>1.580</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.120.238</u></b>	<b><u>1.705</u></b>
Udskudt skat	3	<u>516.000</u>	409
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>516.000</u></b>	<b><u>409</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>12.919.003</u>	13.321
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>12.919.003</u></b>	<b><u>13.321</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	377.000	923
Modtagne forudbetalinger fra kunder		541.400	557
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.744.019	1.849
Anden gæld		<u>990.896</u>	<u>903</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.653.315</u></b>	<b><u>4.232</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>16.572.318</u></b>	<b><u>17.553</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>19.208.556</u></b>	<b><u>19.667</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	1.579.819	1.704.819
Årets resultat	0	415.419	415.419
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.995.238</b>	<b>2.120.238</b>

## Noter

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	12.891.152
Tilgange	499.677
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.390.829</b>
Opskrivninger primo	5.693.848
Årets opskrivninger	(124.677)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>5.569.171</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>18.960.000</b>

Investerings ejendomme måles, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for 75% af selskabets ejendomme udgør 6% pr. 31.12.2015. En forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere den samlede værdi af disse ejendomme med ca. 1,7 mio. kr.

For selskabets øvrige investeringsejendomme er der usikkerhed ved fastsættelse af afkastkravet på 8%, idet der på de geografiske områder, hvor disse ejendomme er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominal værdi kr.</b>
<b>2. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære anparter	125	1.000,00	125.000
	<b>125</b>		<b>125.000</b>
			<b>2015 kr.</b>
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>			
Virksomhedskapital primo			125.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>			<b>125.000</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	1.295.000	1.356
Fremførbare skattemæssige underskud	(779.000)	(947)
	<b>516.000</b>	<b>409</b>

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>4. Langfristede gælds- forpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	923	377.000	12.919.003	11.411.000
	<b>923</b>	<b>377.000</b>	<b>12.919.003</b>	<b>11.411.000</b>

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev på 1 mio. kr. i en af selskabets ejendomme, der ligger til sikkerhed for selskabets bankgæld, ligesom banken har transport i et eventuelt provenu ved salg af samme ejendom.