



AP Entreprise ApS

Bakkevej 22 B
2950 Vedbæk
CVR-nr. 28980221

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
15.06.2021

Peter Edelhardt Andersen
Dirigent

Indhold

| | |
|---------------------------------------------------------|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2020 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2020 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2020 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

AP Entreprise ApS

Bakkevej 22 B

2950 Vedbæk

CVR-nr.: 28980221

Stiftelsesdato: 25.08.2005

Hjemsted: Rudersdal

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Direktion

Allan Axel Jøhnk Lundberg

Peter Edelhart Andersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 15.06.2021

Direktion

Allan Axel Jøhnk Lundberg

Peter Edelhart Andersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i AP Entreprise ApS

Konklusion med forbehold

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for AP Entreprise ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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 bortset fra de mulige indvirkninger af det forhold, der er beskrevet i "Grundlag for konklusion med forbehold" giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabet har i 2019 erhvervet en minoritetspost i et svensk unoteret selskab. Dette selskab skulle efter planen børsnoteres på en af de mindre børser i Sverige. På tidspunktet for aflæggelsen af nærværende årsregnskab har noteringen ikke fundet sted, og det svenske selskab i færd med på anden vis at tilvejebringe finansiering for at kunne opretholde de planlagte driftsaktiviteter. Da der ikke findes et effektivt og likvidt marked for denne type aktier, har det ikke været muligt for selskabets ledelse af tilvejebringe et tilfredsstillende grundlag til dokumentation af minoritetspostens værdi på balancedagen. Som følge heraf tager vi forbehold for værdiansættelsen af denne aktiepost. Den bogførte værdi heraf udgør 1,482 t.kr. Vi henviser i øvrigt til ledelsens omtale heraf i note 5.

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 med forbehold

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.

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 15.06.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Eigil Hansen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne9384

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 890 t.kr., og pr. 31.12.2020 udgør selskabets egenkapital 5.814 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, eller en konkret salgsvurdering, jf. omtale heraf i note 3 samt i beskrivelse af anvendt regnskabspraksis. 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 2020

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|---------------------------------------------------|------|------------------|----------------|
| Nettoomsætning | | 1.232.400 | 1.265.200 |
| Andre driftsindtægter | | 0 | 200.000 |
| Vareforbrug | | (655.530) | (648.687) |
| Andre eksterne omkostninger | | (387.171) | (358.375) |
| Bruttoresultat | | 189.699 | 458.138 |
| Af- og nedskrivninger | | (56.816) | (56.816) |
| Driftsresultat | | 132.883 | 401.322 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | (95.433) | (77.733) |
| Resultat før dagsværdireguleringer og skat | | 37.450 | 323.589 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 1.115.000 | 0 |
| Resultat før skat | | 1.152.450 | 323.589 |
| Skat af årets resultat | 3 | (262.371) | (94.795) |
| Årets resultat | | 890.079 | 228.794 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 890.079 | 228.794 |
| Resultatdisponering | | 890.079 | 228.794 |

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|-----------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsjendomme | | 11.910.000 | 10.795.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 170.448 | 227.264 |
| Materielle aktiver | 4 | 12.080.448 | 11.022.264 |
| Anlægsaktiver | | 12.080.448 | 11.022.264 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 18.020 | 84.550 |
| Tilgodehavender | | 18.020 | 84.550 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 5 | 1.482.334 | 1.482.334 |
| Værdipapirer og kapitalandele | | 1.482.334 | 1.482.334 |
| Likvide beholdninger | | 111.019 | 35.717 |
| Omsætningsaktiver | | 1.611.373 | 1.602.601 |
| Aktiver | | 13.691.821 | 12.624.865 |

Passiver

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|-----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | 6 | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 5.689.494 | 4.799.415 |
| Egenkapital | | 5.814.494 | 4.924.415 |
| Udskudt skat | 7 | 308.766 | 59.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 308.766 | 59.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 5.266.118 | 5.469.138 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 8 | 5.266.118 | 5.469.138 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 8 | 203.678 | 204.337 |
| Bankgæld | | 419.770 | 564.921 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 350.000 | 291.500 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 351.854 | 131.457 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 400.000 | 400.000 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 559.770 | 336.795 |
| Skyldig skat | | 17.371 | 241.860 |
| Anden gæld | | 0 | 1.442 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.302.443 | 2.172.312 |
| Gældsforpligtelser | | 7.568.561 | 7.641.450 |
| Passiver | | 13.691.821 | 12.624.865 |
| Going concern | 1 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2020

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------|------------------|
| Egenkapital primo | 125.000 | 4.799.415 | 4.924.415 |
| Årets resultat | 0 | 890.079 | 890.079 |
| Egenkapital ultimo | 125.000 | 5.689.494 | 5.814.494 |

Noter

1 Going concern

Selskabets to aktionærer har afgivet støtteerklæring overfor selskabet, således at aktionærene indestår for at tilvejebringe tilstrækkelig likviditet til at selskabet kan betale sine forpligtelser, i takt med at disse forfalder og selskabet samtidigt kan finansiere de planlagte driftsaktiviteter.

2 Andre finansielle omkostninger

| | 2020 kr. | 2019 kr. |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Renteomkostninger i øvrigt | 95.433 | 77.733 |
| | 95.433 | 77.733 |

3 Skat af årets resultat

| | 2020 kr. | 2019 kr. |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| Aktuel skat | 12.605 | 69.000 |
| Ændring af udskudt skat | 245.000 | 5.000 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 4.766 | 20.795 |
| | 262.371 | 94.795 |

4 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme kr. | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------|
| Kostpris primo | 10.509.529 | 284.080 |
| Kostpris ultimo | 10.509.529 | 284.080 |
| Opskrivninger primo | 285.471 | 0 |
| Årets opskrivninger | 1.115.000 | 0 |
| Opskrivninger ultimo | 1.400.471 | 0 |
| Af- og nedskrivninger primo | 0 | (56.816) |
| Årets afskrivninger | 0 | (56.816) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | 0 | (113.632) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 11.910.000 | 170.448 |

5 Andre værdipapirer og kapitalandele

Selskabet har i 2019 erhvervet en minoritetspost i et svensk unoteret selskab. Dette selskab skulle efter planen børsnoteres på en af de mindre børser i Sverige.

På tidspunktet for aflæggelsen af nærværende årsregnskab har noteringen ikke fundet sted, og det svenske selskab i færd med på anden vis at tilvejebringe finansiering for at kunne opretholde de planlagte

driftsaktiviteter.

Da der ikke findes et effektivt og likvidt marked for denne type aktier, har det ikke været muligt at tilvejebringe et tilfredsstillende grundlag til dokumentation af minoritetspostens værdi på balancedagen.

Postens værdiansættelse er således forbundet med stor usikkerhed. Ledelsen vurderer dog at en efterfølgende realisation af dette aktiv, ikke vil ske til en lavere værdi end den bogførte værdi svarende til kostprisen.

6 Virksomhedskapital

| | Antal | Pålydende værdi kr. | Nominal værdi kr. |
|-------------------|------------|---------------------|-------------------|
| Ordinære anparter | 125 | 1.000 | 125.000 |
| | 125 | | 125.000 |

7 Udskudt skat

| | 2020 kr. | 2019 kr. |
|---------------------------|----------------|---------------|
| Materielle aktiver | 308.766 | 59.000 |
| Udskudt skat i alt | 308.766 | 59.000 |

8 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2020 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2019 kr. | Forfald efter 12 måneder 2020 kr. | Restgæld efter 5 år 2020 kr. |
|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 203.678 | 204.337 | 5.266.118 | 4.269.858 |
| | 203.678 | 204.337 | 5.266.118 | 4.269.858 |

9 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. 31.12.2020.

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 eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

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

Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

For selskabets ejendomme beliggende på Lolland og udlejet til beboelse opgøres dagsværdien for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms budgetterede netto indtjening samt fastsatte afkastkrav på 8%.

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.

For selskabets ejendomme beliggende i Nordsjælland og udlejet til beboelse opgøres dagsværdien for den enkelte ejendom med udgangspunkt i en forventet salgsspris fastsat ud fra en forventet salgsperiode på 1-3 mdr. Der er i sagens natur usikkerhed forbundet med fastsættelsen af forventet salgsspris. Der anvendes ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af den forventede salgsspris.

Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

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

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.

Skyldig og tilgodehavende skat

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