

Æbleplantagen ApS
Store Strandstræde 20
1255 København K
CVR-nr. 29310270

**Årsrapport 01.10.2015 -
30.09.2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.12.2016

Dirigent



Navn: Torben Røslér

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2015/16 | 6 |
| Balance pr. 30.09.2016 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2015/16 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Æbleplantagen ApS
Store Strandstræde 20
1255 København K

CVR-nr.: 29310270
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

Direktion

Torben Røslér

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for Æbleplantagen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14.12.2016

Direktion

Torben Røslér

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Æbleplantagen ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Æbleplantagen ApS for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016, 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henviser vi til note 2, hvor ledelsen har redegjort for usikkerheder ved værdiansættelse af selskabets ejendomme samt note 6, hvori ledelsen har redegjort for usikkerheden ved den regnskabsmæssige behandling af en afgørelse fra SKAT, som er anket til landsskatteretten. Vi er enige i ledelsens vurdering og beskrivelse af usikkerhederne ved værdiansættelsen samt den regnskabsmæssige behandling.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

København, den 14.12.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Torben Skov
statsautoriseret revisor


Martin Bødker Ravn
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er opførelse, handel og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er opgjort til et overskud på 1.909 t.kr. Selskabets balance udviser en aktivmasse på 99.200 t.kr. og en egenkapital på 7.861 t.kr.

Med henblik på at sikre selskabets kapitalgrundlag har ledelsen indhentet en støtteerklæring, som løber frem til 31. december 2017.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har de seneste år udlejet dets ejendomme. Fremadrettet påtænker ledelsen at sælge selskabets ejendomme i takt med at de nuværende beboere fraflytter.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der henvises til note 2, hvori usikkerheder ved værdiansættelsen af selskabets ejendomme er beskrevet. Som følge af den ændrede anvendelse er ejendommene værdiansat med udgangspunkt i realiserede salgspriser i området.

Den regnskabsmæssige behandling af en af SKAT modtagen afgørelse om den anvendte forretningsmodel er nærmere beskrevet i note 6. Ledelsen fremhæver, at den er uenig i SKATs afgørelse.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2015/16

| | <u>Note</u> | <u>2015/16</u> <u>kr.</u> | <u>2014/15</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 2.966.389 | 2.479.052 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 1.352.016 | (1.606.521) |
| Driftsresultat | | 4.318.405 | 872.531 |
| Andre finansielle indtægter | | 0 | 313.017 |
| Andre finansielle omkostninger | | (1.921.660) | (4.571.509) |
| Resultat før skat | | 2.396.745 | (3.385.961) |
| Skat af årets resultat | 1 | (487.684) | 773.071 |
| Årets resultat | | 1.909.061 | (2.612.890) |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 1.909.061 | (2.612.890) |
| | | 1.909.061 | (2.612.890) |

Balance pr. 30.09.2016

| | <u>Note</u> | <u>2015/16</u> <u>kr.</u> | <u>2014/15</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Investeringsejendomme | | 99.200.000 | 90.500.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 2 | 99.200.000 | 90.500.000 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 5.134.019 |
| Finansielle anlægsaktiver | 3 | 0 | 5.134.019 |
| Anlægsaktiver | | 99.200.000 | 95.634.019 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 447.963 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 2.703.141 |
| Tilgodehavender | | 0 | 3.151.104 |
| Likvide beholdninger | | 330 | 330 |
| Omsætningsaktiver | | 330 | 3.151.434 |
| Aktiver | | 99.200.330 | 98.785.453 |

Balance pr. 30.09.2016

| | <u>Note</u> | <u>2015/16</u> <u>kr.</u> | <u>2014/15</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Virksomhedskapital | 4 | 14.145.000 | 14.145.000 |
| Overført overskud eller underskud | | <u>(6.283.589)</u> | <u>(8.192.650)</u> |
| Egenkapital | | <u>7.861.411</u> | <u>5.952.350</u> |
| | | | |
| Udskudt skat | 5 | 1.421.668 | 933.984 |
| Andre hensatte forpligtelser | 6 | <u>2.850.000</u> | <u>0</u> |
| Hensatte forpligtelser | | <u>4.271.668</u> | <u>933.984</u> |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 63.636.711 | 65.831.080 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | <u>10.959.980</u> | <u>10.346.967</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | <u>74.596.691</u> | <u>76.178.047</u> |
| | | | |
| Bankgæld | | 10.949.131 | 13.834.699 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 938 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 1.484.960 | 1.858.873 |
| Anden gæld | | <u>35.531</u> | <u>27.500</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>12.470.560</u> | <u>15.721.072</u> |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | <u>87.067.251</u> | <u>91.899.119</u> |
| | | | |
| Passiver | | <u>99.200.330</u> | <u>98.785.453</u> |
| | | | |
| Eventualforpligtelser | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |
| Koncernforhold | 10 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

| | Virksomheds- kapital kr. | Reserve for opskrivninger kr. | Overført over- skud eller un- derskud kr. | I alt kr. |
|---|---|--|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 14.145.000 | 14.693.897 | (22.886.547) | 5.952.350 |
| Ændring i regn- skabspraksis | 0 | (14.693.897) | 14.693.897 | 0 |
| Korrigeret egen- kapital primo | 14.145.000 | 0 | (8.192.650) | 5.952.350 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 1.909.061 | 1.909.061 |
| Egenkapital ultimo | 14.145.000 | 0 | (6.283.589) | 7.861.411 |

Noter

| | <u>2015/16</u> kr. | <u>2014/15</u> kr. |
|--|-----------------------|---|
| 1. Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat | 0 | (62.426) |
| Ændring af udskudt skat | 487.684 | (710.645) |
| | <u>487.684</u> | <u>(773.071)</u> |
| | | Investe- ringsejen- domme kr. |
| 2. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | | 85.126.067 |
| Tilgange | | 10.687.160 |
| Afgange | | (3.161.836) |
| Kostpris ultimo | | <u>92.651.391</u> |
| Dagsværdireguleringer primo | | 5.373.933 |
| Årets dagsværdireguleringer | | 1.352.016 |
| Tilbageførsel ved afgange | | (177.340) |
| Dagsværdireguleringer ultimo | | <u>6.548.609</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | <u>99.200.000</u> |
| Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet | | <u>81.491.682</u> |

Usikkerhed ved værdiansættelse

Investeringsejendomme måles til kostpris med tillæg af opskrivninger. Ved værdiansættelsen har ledelsen indhentet gennemsnitlig kvadratmeterpris på lignende solgte ejendomme i området, og på baggrund heraf opgjort den forventede nettosalgsværdi af selskabets ejendomme.

Årets tilgang på omfatter en ændring, som følge af at selskabet har modtaget en afgørelse fra SKAT omkring den anvendte forretningsmodel. Der henvises til i øvrigt til note 6 herom.

Noter

| | Andre tilgo- dehavender kr. |
|-------------------------------------|--|
| 3. Finansielle anlægsaktiver | |
| Kostpris primo | 5.134.019 |
| Afgange | <u>(5.134.019)</u> |
| Kostpris ultimo | <u>0</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>0</u> |

4. Virksomhedskapital

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i indeværende eller de 4 foregående regnskabsår.

| | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. |
|---|-------------------------|------------------------|
| 5. Udskudt skat | | |
| Materielle anlægsaktiver | 1.440.694 | 1.182.265 |
| Gældsforpligtelser | (1.100) | (207.702) |
| Fremførbare skattemæssige underskud | 0 | (40.579) |
| Andre skattepligtige midlertidige forskelle | <u>(17.926)</u> | <u>0</u> |
| | <u>1.421.668</u> | <u>933.984</u> |

6. Andre hensatte forpligtelser

Selskabet har modtaget en afgørelse fra SKAT, hvori den anvendte forretningsmodel momsæssigt er blevet underkendt. Det er ledelsens opfattelse, at forretningsmodellen er i overensstemmelse med gældende momslovgivning, og at SKATs fortolkning og fremlæggelse af sagen ikke er i overensstemmelse med de faktiske forhold og gældende praksis hvorfor afgørelsen er anket til landsskatteretten. Ledelsen fremhæver, at der i sagens natur er en skøns- og procesmæssig usikkerhed knyttet til opgørelsen af den hensatte forpligtelse.

| | Restgæld ef- ter 5 år kr. |
|---|--|
| 7. Langfristede gældsforpligtelser | |
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>63.800.000</u> |
| | <u>63.800.000</u> |

Noter

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Røslers Heaven ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012/13 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 11.861 t.kr. i grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld til Jyske Bank.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 99.200 t.kr.

10. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Røslers Heaven ApS, CVR-nr. 33 04 22 09, Store Strandstræde 20, 1255 København K

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Med henblik på at opnå et mere retvisende billede af selskabets aktiviteter, har ledelse valgt at ændre regnskabspraksis for selskabets ejendomsportefølge, som fremadrettet indregnes som investeringsejendomme. Ændringen medfører at reguleringer til dagsværdien af ejendommene indregnes over resultatopgørelsen. Som følge af ændringen er der sket tilpasning af sammenligningstal som følger:

| | 2014/15 |
|--|--------------------|
| | kr. |
| Af- og nedskrivninger | 1.606.521 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | <u>(1.606.521)</u> |
| Årets resultat | <u>0</u> |
| Grunde og bygninger | (90.500.000) |
| Investeringsejendomme | <u>90.500.000</u> |
| Aktiver | <u>0</u> |
| Reserve for opskrivning | (14.693.897) |
| Overført overskud eller underskud | <u>14.693.897</u> |
| Egenkapital | <u>0</u> |

Bortset fra ovenstående ændring er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 selskabet 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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Lejeindtægter indregnes eksklusive 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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

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 på baggrund af sammenlignelige salgspriser.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, returvarer, tab på igangværende arbejder for fremmed regning, besluttede og offentliggjorte omstruktureringer mv.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

Ved salg af varer med returret hensættes til dækning af avancen på de varer, der forventes returneret, og eventuelle omkostninger forbundet med returneringerne.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

Ved erhvervelse af virksomheder og kapitalandele i tilknyttede virksomheder hensættes til omkostninger vedrørende omstruktureringer i den overtagne virksomhed, som er besluttet og offentliggjort senest på overtagelsestidspunktet.

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 nominal værdi.