

**APOSTROF EJENDOMSSELSKAB ApS**

CVR - nr. 29 52 30 37

c/o SDS-Holding A/S  
Paul Bergsøes Vej 47  
2600 Glostrup

Årsrapport 2015

**Erhvervsstyrelsen**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 31. maj 2016

---

*Dirigent Søren Svenningsen*

## **Indhold**

Ledelseserklæring	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	12

## **Ledelseserklæring**

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2015 for Apostrof Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 31. maj 2016

Direktion:

Søren Svenningsen

## **Den uafhængige revisors erklæring**

### **Til kapitalejerne i Apostrof Ejendomsselskab ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for Apostrof Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 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 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.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar– 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Kongens Lyngby, den 31. maj 2016

**P R Y D S**

Statsautoriseret revisionsfirma

Kristian Pryds  
*statsaut. revisor*

## **Ledelsesberetning**

### **Aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udvikling af ejendomsprojekter. Selskabet ejer en byggegrund på Langelands Plads 3, Frederiksberg. I regnskabsåret er der igangsat opførelse af en beboelsejendom på ca. 600 m<sup>2</sup>.

### **Udvikling i året**

Årsregnskabet udviser et underskud på 670 tkr. og er som forventet.

For kommende regnskabsperiode forventes et tilsvarende resultat.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke sket væsentlige begivenheder efter balancedagen, der påvirker selskabets økonomiske stilling i negativ retning.

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Den anvendte regnskabspraksis er uændret fra sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden perioderegnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger er sammendraget i en post benævnt bruttofortjeneste med henvisning til årsregnskabsloven § 32.

Nettoomsætningen ved salg af vare- og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Vareforbrug omfatter omkostninger, der er afholdt til at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingaftaler m.v.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gage, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og ej realiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver optages til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller brugsværdi, hvor denne er lavere af årsager, der ikke antages at være forbigående.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.



Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen reduceret med en eventuel restværdi, fordeles linært over aktiverens forventede brugstid, der er:

Grunde og bygninger	10-50 år
Driftsmateriel og inventar	3-5 år

Ubebyggede grunde afskrives ikke, men optages til laveste værdi af kostpris eller dagsværdi.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavende**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## **Egenkapital - udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte skatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelser på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser er målt til nettorealisation sværdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2015	2014
<b>Bruttoresultat</b>	1	-131.597	-158.879
<b>Resultat af ordinær drift</b>		-131.597	-158.876
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger		-726.636	-216.740
<b>Ordinært resultat før skat</b>		-858.233	-375.619
Skat af årets resultat	2	188.725	88.306
<b>Årets resultat</b>		-669.508	-287.313

## Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-669.508	-287.313
Foreslået udbytte		0	0
		-669.508	-287.313

## Balance

	Note	2015	2014
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger	3	27.118.504	15.785.495
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>27.118.504</b>	<b>15.785.795</b>
Tilgodehavende leje		19.981	0
Andre tilgodehavender	4	228.320	39.595
Likvide beholdninger		130	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>248.431</b>	<b>39.595</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>27.366.935</b>	<b>15.825.090</b>
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		135.000	135.000
Overført resultat		1.194.856	1.864.364
Foreslået udbytte		0	0
<b>Egenkapital i alt</b>	5	<b>1.329.856</b>	<b>1.999.364</b>
Udskudt skat		0	0
<b>Hensættelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til kreditinstitutter		23.219.960	10.843.146
Leverandører af vare og tjenesteydelser		561.496	837.532
Anden gæld		2.255.623	2.145.048
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>23.037.079</b>	<b>13.825.726</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>27.366.935</b>	<b>15.825.090</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.	6		

## Noter

	2014	2013	
<b>1 Personaleomkostninger</b>			
I lighed med tidligere år har der ikke været ansatte			
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0	
Regulering af udskudt skat	-188.725	-88.306	
	<u>-188.725</u>	<u>-88.306</u>	
<b>3 Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	15.785.495	9.371.793	
Årets tilgang	11.333.009	6.413.702	
Årets afgang	0	0	
Kostpris ultimo	<u>27.118.504</u>	<u>15.785.495</u>	
Værdireguleringer primo	0	0	
Årets afskrivninger	0	0	
Værdiregulering ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>	
Bogført værdi	<u>27.118.504</u>	<u>15.785.495</u>	
<b>4 Andre tilgodehavender</b>			
Heraf udgør udskudt skatteaktiv	<u>228.320</u>	<u>39.595</u>	
<b>5 Egenkapital</b>			
	01/01/2015	Resultat- disponering	31/12/2015
Anpartskapital	135.000	0	135.000
Overført resultat	1.864.364	-669.508	1.194.856
Foreslået udbytte	0	0	0
	<u>1.999.364</u>	<u>-669.508</u>	<u>1.329.856</u>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.</b>			

Grunde og bygninger til en bogført værdi på tkr. xx er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.