

## APO-Ejendomme ApS

Golfhaven 4, 6000 Kolding

CVR-nr. 29 63 54 47

Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 27/4 16



Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Noter til årsrapporten	7
Anvendt regnskabspraksis	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for APO-Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 25/4-2016

**Direktion**

  
Kurt Jensen Høj

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### **Til ledelsen i APO-Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for APO-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Valby, den 27. april 2016

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

  
Michael Brink Larsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

Selskabet	APO-Ejendomme ApS Golfhaven 4 6000 Kolding  CVR-nr.: 29 63 54 47 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Kolding
Formål	Selskabets formål er ejendoms-udvikling, -handel og finansiering.
Direktion	Kurt Jensen Høj
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>1.936.784</b>	<b>1.951.190</b>
Andre driftsindtægter		153.104	0
Andre eksterne omkostninger		-530.817	-589.935
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.559.071</b>	<b>1.361.255</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-157.743	-92.278
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.401.328</b>	<b>1.268.977</b>
Finansielle indtægter		90.252	0
Finansielle omkostninger		-199.381	-343.497
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.292.199</b>	<b>925.480</b>
Skat af årets resultat	1	-296.552	-38.986
<b>Årets resultat</b>		<b>995.647</b>	<b>886.494</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		101.200	99.800
Overført resultat		894.447	786.694
		<b>995.647</b>	<b>886.494</b>

## Balance 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		12.887.792	12.887.792
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		592.249	499.992
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>13.480.041</u>	<u>13.387.784</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>13.480.041</u>	<u>13.387.784</u>
Selskabsskat		23.582	74.888
<b>Tilgodehavender</b>		<u>23.582</u>	<u>74.888</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>57.817</u>	<u>3.260</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>81.399</u>	<u>78.148</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>13.561.440</u>	<u>13.465.932</u>

## Balance 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		6.274.358	5.379.911
Foreslået udbytte for regnskabsåret		101.200	99.800
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>6.500.558</b>	<b>5.604.711</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.184.100	1.113.336
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.184.100</b>	<b>1.113.336</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.199.991	4.649.862
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>4.199.991</b>	<b>4.649.862</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	301.278	242.937
Anden gæld		1.375.513	1.855.086
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.676.791</b>	<b>2.098.023</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.876.782</b>	<b>6.747.885</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>13.561.440</b>	<b>13.465.932</b>
Leje og leasingforpligtelser	5		



## Noter til årsrapporten

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	225.788	161.112
Årets udskudte skat	70.764	-88.110
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-34.016
	<u>296.552</u>	<u>38.986</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og byg-	Andre anlæg,
	ninger	driftsmateriel og
	kr.	inventar
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar 2015	9.719.443	684.548
Tilgang i årets løb	0	250.000
Kostpris 31. december 2015	<u>9.719.443</u>	<u>934.548</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	3.168.349	0
Opskrivninger 31. december 2015	<u>3.168.349</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	0	184.556
Årets afskrivninger	0	157.743
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>	<u>342.299</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u>12.887.792</u>	<u>592.249</u>

## Noter til årsrapporten

### 3 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	5.379.911	99.800	5.604.711
Betalt ordinært udbytte	0	0	-99.800	-99.800
Årets resultat	0	894.447	101.200	995.647
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>125.000</b>	<b>6.274.358</b>	<b>101.200</b>	<b>6.500.558</b>

Selskabskapitalen består af 1 anparter a nominelt kr. 125.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.892.799	4.501.269	301.278	2.994.878
	<b>4.892.799</b>	<b>4.501.269</b>	<b>301.278</b>	<b>2.994.878</b>

2015  
kr.

2014  
kr.

### 5 Leje og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing.  
Samlede fremtidige leasingydelser:

Inden for et år	277.851	477.534
Mellem 1 og 5 år	0	20.306
	<b>277.851</b>	<b>497.840</b>

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for APO-Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter forsikringer, ejendomsskat samt andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -udgifter samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

Ejendomme måles til vurderet markedsværdi. Markedsværdien fastsættes ved en periodevis gennemført vurdering, baseret på afkastskrav, ejendommens forventede afkast og vedligeholdelsestilstand. Som en konsekvens af denne praksis med at værdiansætte investeringsejendomme til markedsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger på disse. Afskrivningsgrundlaget for øvrige aktiver er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Nedskrivninger af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien, dvs. den højeste af aktivets nettosalgspris og kapitalværdi, er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og -omkostninger.

### Til go de haven der

Til go de haven der måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

#### Udbytte

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

#### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Til finansiering af investeringsejendomme anvender selskabet realkreditlån og lån fra finansieringsinstitutter med lang løbetid. Lånene optages med enten en fast eller variabel rente. Ved lån med variabel rente dækkes risikoen for stigende rente ved anvendelse af renteloft eller renteaftaler for en længere periode. Herved opnås bl.a. en delvis afbalanceret påvirkning af dagsværdien ved ændringer i markedsrenten, da ændringer i markedsrenten over tid og under visse forudsætninger kan påvirke dagsværdien for henholdsvis investeringsejendomme og de dertil tilknyttede finansielle gældsforpligtelser med modsat rettede fortegn.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser.

Ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser opgøres gevinst/tab i forhold til dagsværdien primo regnskabsåret og indregnes i resultatopgørelsen under posten gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser.

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser.

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.