

APO-Ejendomme ApS

Golfhaven 4, 6000 Kolding

CVR-nr. 29 63 54 47

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den /

24/5-17 *Birgitte Salgaard*
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 23. maj 2017

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 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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.

København, den 23. maj 2017

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
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Kolding

Direktion

Kurt Jensen Høj

Revisor

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Poul Bundgaards Vej 1, 1.
2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsudvikling, - handel og finansiering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 16.457, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 6.382.901.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		1.936.607	1.936.784
Andre driftsindtægter		0	153.104
Andre eksterne omkostninger		-382.981	-530.817
Bruttoresultat		1.553.626	1.559.071
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-186.910	-157.743
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-1.115.708	0
Resultat før finansielle poster		251.008	1.401.328
Finansielle indtægter		0	90.252
Finansielle omkostninger		-270.744	-199.381
Resultat før skat		-19.736	1.292.199
Skat af årets resultat	2	3.279	-296.552
Årets resultat		-16.457	995.647
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		103.400	101.200
Overført resultat		-119.857	894.447
		-16.457	995.647

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		11.772.084	12.887.792
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		405.339	592.249
Materielle anlægsaktiver	3	12.177.423	13.480.041
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		50.000	0
Finansielle anlægsaktiver		50.000	0
Anlægsaktiver i alt		12.227.423	13.480.041
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		25.000	0
Selskabsskat		11.999	23.582
Tilgodehavender		36.999	23.582
Likvide beholdninger		1.592	57.817
Omsætningsaktiver i alt		38.591	81.399
Aktiver i alt		12.266.014	13.561.440

Balance 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		6.154.501	6.274.358
Foreslået udbytte for regnskabsåret		103.400	101.200
Egenkapital		6.382.901	6.500.558
Hensættelse til udskudt skat		964.231	1.184.100
Hensatte forpligtelser i alt		964.231	1.184.100
Gæld til realkreditinstitutter		3.989.639	4.199.991
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.989.639	4.199.991
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	262.886	301.278
Anden gæld		666.357	1.375.513
Kortfristede gældsforpligtelser		929.243	1.676.791
Gældsforpligtelser i alt		4.918.882	5.876.782
Passiver i alt		12.266.014	13.561.440

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	6.274.358	101.200	6.500.558
Betalt ordinært udbytte	0	0	-101.200	-101.200
Årets resultat	0	-119.857	103.400	-16.457
Egenkapital 31. december 2016	125.000	6.154.501	103.400	6.382.901

Noter til årsrapporten

	2016 kr.	2015 kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-1.115.708	0
Værdiregulering investeringsejendomme	-1.115.708	0
Værdiregulering af investeringsaktiver	-1.115.708	0
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	216.590	225.788
Årets udskudte skat	-219.869	70.764
	-3.279	296.552
3 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg- ninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris 1. januar 2016	9.719.443	934.548
Kostpris 31. december 2016	9.719.443	934.548
Opskrivninger 1. januar 2016	3.168.349	0
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-1.115.708	0
Opskrivninger 31. december 2016	2.052.641	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	0	342.299
Årets afskrivninger	0	186.910
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	0	529.209
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	11.772.084	405.339

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016 kr.	Gæld 31. december 2016 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.501.269	4.252.525	262.886	2.918.101
	4.501.269	4.252.525	262.886	2.918.101

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for APO-Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 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 omkostninger til administration og lokaler.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

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 salgsomkostninger 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og -omkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender 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 gælds metode 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.