

APPHIA ApS

Østergade 53, 3
1100 København K

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

31/05/2018

Jan Olesen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

APPHIA ApS
Østergade 53, 3
1100 København K

Telefonnummer: 28550541
e-mailadresse: jo@apphia.dk

CVR-nr: 30987209
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Bankforbindelse

Nordea Bank Danmark
Hovedgaden 112
2600 Glostrup
DK Danmark

Revisor

ERNST & YOUNG GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB
Osvald Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg
DK Danmark

CVR-nr: 30700228
P-enhed: 1013415044

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for APPHIA 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31/05/2018

Direktion

Jan Olesen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i APPHIA ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for APPHIA ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion

om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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, 31/05/2018

Henrik Reedtz , mne24830

Stataut. Revisor

ERNST & YOUNG GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR: 30700228

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i fast ejendom samt al virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed. Virksomheden handler ydermere med værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 395.336 kr. mod et overskud på 747.449 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 4.703.173 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten for APPHIA ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer, mv.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Posten omfatter modtagne udbytter fra dattervirksomheder og associerede virksomheder i det omfang udbyttet ikke overstiger den akkumulerede indtjening i dattervirksomheden eller den associerede virksomhed i ejerperioden.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. Modtaget udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i dattervirksomheden eller den associerede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen.

Tilgodehavender

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		583.869	336.088
Eksterne omkostninger		-58.612	-20.820
Bruttoresultat		117.130	108.839
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-13.854	-13.853
Resultat af ordinær primær drift		103.276	94.986
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		278.069	569.325
Andre finansielle indtægter		102.607	152.923
Øvrige finansielle omkostninger		-49.209	-65.742
Ordinært resultat før skat		434.743	751.492
Skat af årets resultat	3	-39.407	-4.043
Årets resultat		395.336	747.449
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		395.336	747.449
I alt		395.336	747.449

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		7.848.735	7.862.589
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	4	7.848.735	7.862.589
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		80.000	81.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		12.195	12.195
Finansielle anlægsaktiver i alt	5	92.195	93.195
Anlægsaktiver i alt		7.940.930	7.955.784
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		149.940	174.730
Tilgodehavende skat		0	42.807
Andre tilgodehavender		40.230	11.833
Tilgodehavender i alt		190.170	229.370
Andre værdipapirer og kapitalandele		854.295	715.317
Værdipapirer og kapitalandele i alt		854.295	715.317
Likvide beholdninger		262.611	47.203
Omsætningsaktiver i alt		1.307.076	991.890
Aktiver i alt		9.248.006	8.947.674

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overkurs ved emission		1.250	1.250
Overført resultat		4.576.923	4.181.587
Egenkapital i alt		4.703.173	4.307.837
Hensættelse til udskudt skat		0	0
Hensatte forpligtelser i alt		0	0
Gæld til realkreditinstitutter		4.136.931	4.146.178
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	4.136.931	4.146.178
Gæld til realkreditinstitutter		121.768	233.088
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.428	15.582
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		12.500	80.000
Skyldig selskabsskat		28.129	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		221.077	164.989
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		407.902	493.659
Gældsforpligtelser i alt		4.544.833	4.639.837
Passiver i alt		9.248.006	8.947.674

Noter

1. Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2017 kr.	2016 kr.
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	13.854	13.853
	<u>13.854</u>	<u>13.853</u>

3. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	37.588	4.043
Ændring af udskudt skat	1.819	0
	<u>39.407</u>	<u>4.043</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	<u>7.892.696</u>
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>7.892.696</u>
Af- og nedskrivning primo	30.107
Årets afskrivning	13.854
Af- og nedskrivning ultimo	<u>43.961</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>7.848.735</u>

5. Finansielle anlægsaktiver i alt

Dattervirksomheder	Ejerandel	Ejenkapital	Resultat
Apphia Otra Vez ApS	100%	121.023 kr	8.793 kr
Associerede virksomheder			
FSB Development ApS	24,44%	50.000 kr	1.137.573 kr
XTRM ApS	34,5%	-339.492 kr	18.592 kr
Essex Girl IVS	34,5%	8.769 kr	1.090 kr

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.258.699	121.768	4.136.931	3.631.412
	4.258.699	121.768	4.136.931	3.631.412

7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter, 4.259 t.kr., er der givet pant i virksomhedens aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 7.849 t.kr.