

**APS2 ApS  
Hårupvej 20  
8600 Silkeborg**

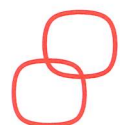
**CVR-nummer: 31747368**

**ÅRSRAPPORT  
1. maj 2016 til 30. april 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den   6  /  8   2017



Hans H. Christensen  
Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4

### **Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017**

Resultatopgørelse .....	6
Balance .....	7
Noter .....	9
Anvendt regnskabspraksis .....	10

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2016 - 30. april 2017 for APS2 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. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2016 - 30. april 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 7. juli 2017

Direktion



Hans Horslund Christensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i APS2 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for APS2 ApS for perioden 1. maj 2016 - 30. april 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. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2016 - 30. april 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 årsregnskabet

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 årsregnskabet

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Ry, den 7. juli 2017

RevisionRy  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 26267439



Ole M. Mikkelsen  
Registreret Revisor

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. MAJ 2016 - 30. APRIL 2017**

	2016/17	2015/16
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>2.258.015</b>	<b>976.404</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-771.895	-325.526
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>1.486.120</b>	<b>650.878</b>
Andre finansielle indtægter .....	14.927	1.285
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-485.938	-128.068
Andre finansielle omkostninger .....	-354.512	-168.448
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>660.597</b>	<b>355.647</b>
Skat af årets resultat .....	-145.335	-78.250
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>515.262</b>	<b>277.397</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	515.262	277.397
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>515.262</b>	<b>277.397</b>

**BALANCE PR. 30. APRIL 2017**  
**AKTIVER**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Grunde og bygninger .....	34.236.943	28.133.762
Materielle anlægsaktiver under udførelse .....	0	5.880.320
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>34.236.943</b>	<b>34.014.082</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>34.236.943</b>	<b>34.014.082</b>
Selskabsskat .....	90.510	200.940
Andre tilgodehavender .....	0	1.295.506
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>90.510</b>	<b>1.496.446</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>90.510</b>	<b>1.496.446</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>34.327.453</b>	<b>35.510.528</b>

**BALANCE PR. 30. APRIL 2017**  
**PASSIVER**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Virksomhedskapital.....	3.000.000	3.000.000
Overført resultat.....	4.448.297	3.818.504
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>7.448.297</b>	<b>6.818.504</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	834.719	598.874
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>834.719</b>	<b>598.874</b>
Prioritetsgæld.....	2.714.999	2.965.294
Kreditinstitutter.....	632.505	747.057
Deposita.....	3.054.500	2.041.092
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6.402.004</b>	<b>5.753.443</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	351.000	345.000
Kreditinstitutter.....	4.737.820	4.741.967
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	20.500	2.908.462
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	9.960.505	13.795.567
Anden gæld.....	4.561.688	548.711
Periodeafgrænsningsposter.....	10.920	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>19.642.433</b>	<b>22.339.707</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>26.044.437</b>	<b>28.093.150</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>34.327.453</b>	<b>35.510.528</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



## NOTER

2016/17      2015/16

### 1 Selskabets hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, opførelse, udlejning og administration af erhvervsejendomme samt investering og anden med disse formål beslægtet virksomhed.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	3.270.359	3.016.073	257.000	1.712.000
Kreditinstitutter .....	835.057	726.505	94.000	89.000
Deposita .....	2.041.092	3.054.500	0	0
	<b>6.146.508</b>	<b>6.797.078</b>	<b>351.000</b>	<b>1.801.000</b>

### 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Koncernens danske selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for danske kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat i sambeskatningen fremgår af årsrapporten for APS1 ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 2.715 tkr. er der stillet pantebrev for i alt nom. 4.898 tkr. i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 16.110 tkr. pr. 30. april 2017.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 4.738 tkr. pr. 30. april 2017, er der udstedt et ejerpantebrev på nom. 3.660 tkr. i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 18.126 tkr. pr. 30. april 2017.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for APS2 ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle balanceposter, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### **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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske dattervirksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

#### **Skat**

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

### BALANCEN

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	40 år	5.720.182

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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/andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.