

Alliance Properties A/S

Frejasvej 35
8600 Silkeborg
CVR-nr. 33356358

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.04.2017

Dirigent

Navn: Andreas Antoniadis

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Alliance Properties A/S
Frejasvej 35
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 33356358
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Henning Hürdum, formand
Tommy Kjeldgaard Nybo
Andreas Antoniadis

Direktion

Tommy Kjeldgaard Nybo

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Alliance Properties A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 03.04.2017

Direktion

Tommy Kjeldgaard Nybo

Bestyrelse

Henning Hürdum
formand

Tommy Kjeldgaard Nybo

Andreas Antoniadis

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Alliance Properties A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Alliance Properties A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Silkeborg, den 03.04.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Henrik Anders Laursen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investeringsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet ejer 100% af aktierne i de 2 datterselskaber AP Lund A/S og AP Roskilde A/S. AP Lund A/S ejer ejendommen Lundsgade 6, 2100 København Ø. AP Roskilde A/S ejer ejendommen Roskildevej 35, 2000 Fredering. AP Volden ApS er likvideret i regnskabsåret som en solvent likvidation, og provenuet er overført.

Alliance Properties A/S forestår forvaltning mv. af ejendommene. Drift og økonomi er omtalt i årsrapporterne for de enkelte datterselskaber.

Ledelsen anser udviklingen i selskabets økonomiske forhold som tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendomme i tilknyttede virksomheder er indregnet til 64,7 mio.kr. Værdierne svarer til en afkastprocent på 4,25% - 5,00%.

Målingen er naturligt forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,5%-point vil resultere i en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 7,6 mio.kr. og 8,3 mio.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		317.043	357.027
Personaleomkostninger	1	(156.151)	(234.474)
Driftsresultat		160.892	122.553
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.100.711	5.502.322
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		41.455	41.503
Andre finansielle indtægter		1.263	6.632
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		0	(18.170)
Andre finansielle omkostninger		(11)	(21)
Resultat før skat		1.304.310	5.654.819
Skat af årets resultat	2	(44.506)	(35.508)
Årets resultat		1.259.804	5.619.311
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		200.000	0
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.387.713	4.683.700
Overført resultat		(327.909)	935.611
		1.259.804	5.619.311

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		10.768.136	10.140.909
Finansielle anlægsaktiver	3	10.768.136	10.140.909
Anlægsaktiver		10.768.136	10.140.909
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.157.347	2.113.402
Tilgodehavende selskabsskat		264.572	327.919
Tilgodehavender		2.421.919	2.441.321
Likvide beholdninger		49.327	16.461
Omsætningsaktiver		2.471.246	2.457.782
Aktiver		13.239.382	12.598.691

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		9.768.136	8.380.423
Overført overskud eller underskud		1.938.505	2.266.414
Forslag til udbytte for regnskabsåret		200.000	0
Egenkapital		<u>12.906.641</u>	<u>11.646.837</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.000	18.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	496.020
Skyldig selskabsskat		171.078	289.451
Anden gæld		143.663	148.383
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>332.741</u>	<u>951.854</u>
Gældsforpligtelser		<u>332.741</u>	<u>951.854</u>
Passiver		<u>13.239.382</u>	<u>12.598.691</u>
Eventualforpligtelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	1.000.000	8.380.423	2.266.414	0
Årets resultat	0	1.387.713	(327.909)	200.000
Egenkapital ultimo	1.000.000	9.768.136	1.938.505	200.000
				I alt kr.
Egenkapital primo				11.646.837
Årets resultat				1.259.804
Egenkapital ultimo				12.906.641

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	156.121	234.474
Andre personaleomkostninger	30	0
	156.151	234.474

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1
---	----------	----------

	2016	2015
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	44.506	35.508
	44.506	35.508

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
3. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	1.760.486
Afgange	(760.486)
Kostpris ultimo	1.000.000
Opskrivninger primo	8.380.423
Andel af årets resultat	1.100.711
Udbytte	(473.484)
Tilbageførsel ved afgange	760.486
Opskrivninger ultimo	9.768.136
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.768.136

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
AP Lund A/S	Silkeborg	A/S	100,0
AP Roskilde A/S	Silkeborg	A/S	100,0

Noter

4. Eventualforpligtelser

Selskabet er fælles momsregistreret med datterselskaberne AP Lund A/S og AP Roskilde A/S og hæfter som følge heraf solidarisk med disse selskaber for den samlede momsforpligtelse. Momsforpligtelsen i de fællesregistrerede virksomheder udgør 135 t.kr.

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Til sikkerhed for datterselskabet AP Lund A/S' bankgæld på 10.952 t.kr. er givet pant i aktierne i AP Lund A/S. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte aktier udgør 6.134 t.kr. Selskabet hæfter endvidere som selvskyldnerkautionist for denne bankgæld.

Til sikkerhed for datterselskabet AP Roskilde A/S' bankgæld på 535 t.kr. hæfter selskabet som selvskyldnerkautionist for denne bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.