

Alliance Properties A/S

Frejasvej 35
8600 Silkeborg
CVR-nr. 33356358

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.03.2018

Dirigent

Navn: Andreas Antoniadis

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Alliance Properties A/S
Frejasvej 35
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 33356358
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

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 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 12.03.2018

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 01.01.2017 - 31.12.2017. 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 12.03.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Henrik Anders Laursen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 16549

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 Frederiksberg.

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 for tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendomme i tilknyttede virksomheder er indregnet til i alt 64,7 mio.kr. Værdierne svarer til en afkastprocent på 4,25% - 4,50% af nettohuslejen for de pågældende ejendomme.

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 7,0 mio.kr. og 9,1 mio.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		361.187	317.043
Personaleomkostninger	1	(155.365)	(156.151)
Driftsresultat		205.822	160.892
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.482.292	1.100.711
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		40.587	41.455
Andre finansielle indtægter		0	1.263
Andre finansielle omkostninger		(699)	(11)
Resultat før skat		3.728.002	1.304.310
Skat af årets resultat	2	(54.516)	(44.506)
Årets resultat		3.673.486	1.259.804
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		850.000	200.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		3.482.292	1.387.713
Overført resultat		(658.806)	(327.909)
		3.673.486	1.259.804

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		14.250.428	10.768.136
Finansielle anlægsaktiver	3	14.250.428	10.768.136
Anlægsaktiver		14.250.428	10.768.136
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.109.416	2.157.347
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		290.180	264.572
Tilgodehavender		2.399.596	2.421.919
Likvide beholdninger		82.743	49.327
Omsætningsaktiver		2.482.339	2.471.246
Aktiver		16.732.767	13.239.382

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		13.250.428	9.768.136
Overført overskud eller underskud		1.279.699	1.938.505
Forslag til udbytte for regnskabsåret		850.000	200.000
Egenkapital		16.380.127	12.906.641
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.000	18.000
Skyldig selskabsskat		187.829	171.078
Anden gæld		146.811	143.663
Kortfristede gældsforpligtelser		352.640	332.741
Gældsforpligtelser		352.640	332.741
Passiver		16.732.767	13.239.382
Eventualforpligtelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	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	9.768.136	1.938.505	200.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(200.000)
Årets resultat	<u>0</u>	<u>3.482.292</u>	<u>(658.806)</u>	<u>850.000</u>
Egenkapital ultimo	<u>1.000.000</u>	<u>13.250.428</u>	<u>1.279.699</u>	<u>850.000</u>
				<u>I alt kr.</u>
Egenkapital primo				12.906.641
Udbetalt ordinært udbytte				(200.000)
Årets resultat				<u>3.673.486</u>
Egenkapital ultimo				<u>16.380.127</u>

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	155.035	156.121
Andre personaleomkostninger	330	30
	155.365	156.151

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

	2017	2016
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	54.516	44.506
	54.516	44.506

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
3. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	1.000.000
Kostpris ultimo	1.000.000
Opskrivninger primo	9.768.136
Andel af årets resultat	3.482.292
Opskrivninger ultimo	13.250.428
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.250.428

	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 144 t.kr.

Selskabet er administrationselskab 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 de sambeskattede selskaber.

Til sikkerhed for datterselskabet AP Lund A/S' bankgæld på 7.011 t.kr. er givet pant i aktierne i AP Lund A/S. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte aktier udgør 7.096 t.kr. Selskabet hæfter endvidere 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.

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 eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salg 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger 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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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