

ALLIANCE PROPERTIES A/S

Frejasvej 35
8600 Silkeborg
CVR-nr. 33356358

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.03.2019

Dirigent

Navn: Andreas Antoniades

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

ALLIANCE PROPERTIES A/S

Frejasvej 35

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 33356358

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Henning Hürdum

Tommy Kjeldgaard Nybo

Andreas Antoniades

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 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 08.03.2019

Direktion

Tommy Kjeldgaard Nybo

Bestyrelse

Henning Hürdum

Tommy Kjeldgaard Nybo

Andreas Antoniadis

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i ALLIANCE PROPERTIES A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ALLIANCE PROPERTIES A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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 08.03.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Henrik Anders Laursen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne16549

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 69,1 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 +/- 0,50%-point vil resultere i en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 7,2 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 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		356.674	361.187
Personaleomkostninger	1	(155.354)	(155.365)
Driftsresultat		201.320	205.822
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.906.687	3.482.292
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		29.133	40.587
Andre finansielle indtægter		6.382	0
Andre finansielle omkostninger		(40)	(699)
Resultat før skat		2.143.482	3.728.002
Skat af årets resultat	2	(51.150)	(54.516)
Årets resultat		2.092.332	3.673.486
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.000.000	850.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.906.687	3.482.292
Overført resultat		(814.355)	(658.806)
		2.092.332	3.673.486

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		16.157.115	14.250.428
Finansielle anlægsaktiver	3	16.157.115	14.250.428
Anlægsaktiver		16.157.115	14.250.428
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.374.451	2.109.416
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		367.048	290.180
Tilgodehavender		1.741.499	2.399.596
Likvide beholdninger		129.208	82.743
Omsætningsaktiver		1.870.707	2.482.339
Aktiver		18.027.822	16.732.767

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	4	1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		15.157.115	13.250.428
Overført overskud eller underskud		465.344	1.279.699
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	850.000
Egenkapital		17.622.459	16.380.127
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.000	18.000
Skyldig selskabsskat		240.198	187.829
Anden gæld		147.165	146.811
Kortfristede gældsforpligtelser		405.363	352.640
Gældsforpligtelser		405.363	352.640
Passiver		18.027.822	16.732.767
Eventualforpligtelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital 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	13.250.428	1.279.699	850.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(850.000)
Årets resultat	0	1.906.687	(814.355)	1.000.000
Egenkapital ultimo	1.000.000	15.157.115	465.344	1.000.000
				I alt kr.
Egenkapital primo				16.380.127
Udbetalt ordinært udbytte				(850.000)
Årets resultat				2.092.332
Egenkapital ultimo				17.622.459

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	155.124	155.035
Andre personaleomkostninger	230	330
	155.354	155.365

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

	2018	2017
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	51.150	54.516
	51.150	54.516

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
3. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	1.000.000
Kostpris ultimo	1.000.000
Opskrivninger primo	13.250.428
Andel af årets resultat	1.906.687
Opskrivninger ultimo	15.157.115
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.157.115

	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

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
4. Virksomhedskapital			
Selskabskapital	1.000	1000	1.000.000
	1.000		1.000.000

5. 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 152 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 disse selskaber.

Til sikkerhed for datterselskabet AP Lund A/S' bankgæld på 6.788 t.kr. er givet pant i aktierne i AP Lund A/S. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte aktier udgør 8.571 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer 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 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.

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 tilknyttede 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 nominal 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.