



## Alliance Properties A/S

Frejasvej 35  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 33356358

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
05.03.2021

---

**Andreas Antoniades**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Alliance Properties A/S

Frejasvej 35

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 33356358

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Bestyrelse

Henning Hürdum

Andreas Antoniadis

Tommy Kjeldgaard Nybo

## Direktion

Tommy Kjeldgaard Nybo

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 05.03.2021

## Direktion

**Tommy Kjeldgaard Nybo**

## Bestyrelse

**Henning Hürdum**

**Andreas Antoniadis**

**Tommy Kjeldgaard Nybo**

# 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 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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.

### **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 05.03.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Henrik Anders Laursen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne16549

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investeringsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer 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, dog påvirket af ekstraordinære forhold som følge af udskiftning af lejer i ejendommen Lundsgade 6 i datterselskabet AP Lund A/S. Der har i den forbindelse været tomgang samt afholdt større omkostninger til renovering.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendomme i tilknyttede virksomheder er indregnet til i alt 71,8 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 7,4 mio.kr. og 9,4 mio.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>338.450</b>	<b>325.020</b>
Personaleomkostninger	1	(156.987)	(155.415)
<b>Driftsresultat</b>		<b>181.463</b>	<b>169.605</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		536.063	3.634.645
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		98.991	82.295
Andre finansielle indtægter		15.390	3.529
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(83.147)	(70.385)
Andre finansielle omkostninger		(4.523)	(127)
<b>Resultat før skat</b>		<b>744.237</b>	<b>3.819.562</b>
Skat af årets resultat	2	(42.734)	(40.414)
<b>Årets resultat</b>		<b>701.503</b>	<b>3.779.148</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	1.000.000
Overført resultat		701.503	2.779.148
<b>Resultatdisponering</b>		<b>701.503</b>	<b>3.779.148</b>



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		19.327.823	19.791.760
<b>Finansielle aktiver</b>	3	<b>19.327.823</b>	<b>19.791.760</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>19.327.823</b>	<b>19.791.760</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.395.435	5.310.901
Tilgodehavende skat		28.263	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		282.003	382.052
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.705.701</b>	<b>5.692.953</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>81.102</b>	<b>51.518</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.786.803</b>	<b>5.744.471</b>
<b>Aktiver</b>		<b>25.114.626</b>	<b>25.536.231</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital	4	1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		17.527.823	17.791.760
Overført overskud eller underskud		1.575.287	609.847
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	1.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>20.103.110</b>	<b>20.401.607</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.400	18.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.199.808	4.917.419
Skyldig skat		0	54.466
Anden gæld		793.308	144.739
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.011.516</b>	<b>5.134.624</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.011.516</b>	<b>5.134.624</b>
<b>Passiver</b>		<b>25.114.626</b>	<b>25.536.231</b>

Eventualforpligtelser 5

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	17.791.760	609.847	1.000.000	20.401.607
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Årets resultat	0	(263.937)	965.440	0	701.503
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>17.527.823</b>	<b>1.575.287</b>	<b>0</b>	<b>20.103.110</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Gager og lønninger	156.727	155.255
Andre personaleomkostninger	260	160
	<b>156.987</b>	<b>155.415</b>
Antal ansatte pr. balancedagen	1	1

## 2 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	42.734	40.414
	<b>42.734</b>	<b>40.414</b>

## 3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	1.000.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.000.000</b>
Opskrivninger primo	18.791.760
Andel af årets resultat	536.063
Udbytte	(1.000.000)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>18.327.823</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>19.327.823</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
AP Lund A/S	Silkeborg	A/S	100
AP Roskilde A/S	Silkeborg	A/S	100

## 4 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
Selskabskapital	1.000	1.000	1.000.000
	<b>1.000</b>		<b>1.000.000</b>

## 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 290 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' bangæld på 1.830 t.kr. pr. 31.12.2020 hæfter selskabet som selvskyldnerkautionist. Til sikkerhed for realkreditgæld nom. 18.000 t.kr. i AP Lund hæfter selskabet som selvskyldnerkautionist. Restgælden udgør 18.000 t.kr. pr. 31.12.2020.

Til sikkerhed for realkreditgæld nom. 6.143 t.kr. i datterselskabet AP Roskilde A/S hæfter selskabet som selvskyldnerkautionist. Restgælden udgør 5.784 t.kr. pr. 31.12.2020.

# 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 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.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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 tilknyttede virksomheder. 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 forholdsमæssige 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 skat**

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

**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.

**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.