

**AP Lund A/S**  
Frejasvej 35  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 33578482

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.03.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Andreas Antoniadis

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
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

AP Lund A/S  
Frejasvej 35  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 33578482  
Hjemsted: Silkeborg  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Bestyrelse

Henning Hürdum, formand  
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 01.01.2017 - 31.12.2017 for AP Lund 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 AP Lund A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for AP Lund 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 hovedaktivitet består i at drive virksomhed med investering, herunder i fast ejendom samt udlejning af samme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendom, der er beliggende i Lundsgade, København Ø, består af 5 lejemål fordelt med 2 erhvervslejemål og 3 boliglejemål.

Ledelsen anser udviklingen i selskabets økonomiske forhold for tilfredsstillende.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er indregnet til 47,6 mio.kr. Værdien svarer til en afkastprocent på 4,25% af nettohuslejen, hvilket er uændret i forhold sidste år.

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 5,0 mio.kr. og 6,4 mio.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		2.195.139	2.162.401
Andre eksterne omkostninger		(407.697)	(429.015)
Ejendomsomkostninger		<u>(232.007)</u>	<u>(204.253)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.555.435</b>	<b>1.529.133</b>
Af- og nedskrivninger		<u>(13.083)</u>	<u>(13.083)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.542.352</b>	<b>1.516.050</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(24.686)	(22.994)
Andre finansielle omkostninger		<u>(582.164)</u>	<u>(554.321)</u>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>935.502</b>	<b>938.735</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>300.000</u>	<u>(194.674)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.235.502</b>	<b>744.061</b>
Skat af årets resultat	1	<u>(273.510)</u>	<u>(164.478)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>961.992</b>	<b>579.583</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>961.992</u>	<u>579.583</u>
		<b>961.992</b>	<b>579.583</b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		47.600.000	47.300.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		73.049	86.132
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b><u>47.673.049</u></b>	<b><u>47.386.132</u></b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b><u>47.673.049</u></b>	 <b><u>47.386.132</u></b>
 <b>Aktiver</b>		 <b><u>47.673.049</u></b>	 <b><u>47.386.132</u></b>

## Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>6.596.476</u>	<u>5.634.484</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>7.096.476</u></b>	<b><u>6.134.484</u></b>
Udskudt skat		<u>862.000</u>	<u>780.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>862.000</u></b>	<b><u>780.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		30.213.262	26.534.721
Bankgæld		<u>0</u>	<u>275.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>30.213.262</u></b>	<b><u>26.809.721</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	511.000	810.000
Bankgæld		7.011.881	10.577.523
Deposita		500.632	492.671
Modtagne forudbetalinger fra kunder		138.872	134.545
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.000	22.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		919.692	1.253.525
Skyldige sambeskatningsbidrag		191.510	203.478
Anden gæld		<u>204.724</u>	<u>167.685</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>9.501.311</u></b>	<b><u>13.661.927</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>39.714.573</u></b>	<b><u>40.471.648</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>47.673.049</u></b>	<b><u>47.386.132</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitaloppgørelse for 2017

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	5.634.484	6.134.484
Årets resultat	0	961.992	961.992
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>6.596.476</b>	<b>7.096.476</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	191.510	203.478
Ændring af udskudt skat	82.000	(39.000)
	<b>273.510</b>	<b>164.478</b>
		<b>Andre</b>
		<b>anlæg,</b>
		<b>drifts-</b>
	<b>Investe-</b>	<b>materiel og</b>
	<b>rings-</b>	<b>inventar</b>
	<b>ejendomme</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	43.431.511	130.832
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>43.431.511</b>	<b>130.832</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(44.700)
Årets afskrivninger	0	(13.083)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(57.783)</b>
Dagsværdireguleringer primo	3.868.489	0
Årets dagsværdireguleringer	300.000	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>4.168.489</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>47.600.000</b>	<b>73.049</b>

Selskabets investeringsejendom, der er beliggende i Lundsgade, København Ø, består af 5 lejemål fordelt med 2 erhvervslejemål og 3 boliglejemål. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er fuldt udlejet til en årlig leje på i alt 2,2 mio.kr. Det er forudsat, at der i 2018 skal afholdes 0,1 mio.kr. til normal vedligeholdelse for at opretholde den nuværende lejeindtægt.

Afkastkravet udgør 4,25% pr. 31.12.2017, hvilket er uændret i forhold til sidste år. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 5,0 mio.kr.

Der har ikke været anvendt eksterne vurderingsmænd ved fastsættelsen af dagsværdien.

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	511.000	710.000	30.213.262	27.567.000
Bankgæld	0	100.000	0	0
	<b>511.000</b>	<b>810.000</b>	<b>30.213.262</b>	<b>27.567.000</b>

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Alliance Properties A/S som administrationselskab. 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen. Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 13.000 t.kr. i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 47.600 t.kr.

### Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Selskabet er fælles momsregistreret med moderselskabet Alliance Properties A/S og hæfter som følge heraf solidarisk med dette selskab og øvrige fælles momsregistrerede selskaber for den samlede momsforpligtelse. Momsforpligtelsen i de fællesregistrerede virksomheder udgør 144 t.kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Alliance Properties A/S som administrationselskab. 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme i takt med, at selskabet erhverver ret hertil i henhold til underliggende lejeaftaler.

#### 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.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### 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 moderselskabet og 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).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år
---	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større reoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### **Skyldig og tilgodehavende 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.