

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

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.04.2016

Dirigent

Navn: Andreas Antoniadis

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

AP Lund A/S
Frejasvej 35
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 33578482
Stiftet: 17.03.2011
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Henning Hürdum
Tommy Nybo
Andreas Antoniadis

Direktion

Tommy Nybo

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 01.04.2016

Direktion

Tommy Nybo

Bestyrelse

Henning Hürdum

Tommy Nybo

Andreas Antoniades

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 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Silkeborg, den 01.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik A. Laursen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

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 to erhvervslejemål og 3 private lejemål.

Årets resultat er påvirket med 560 t.kr. i engangsindtægter vedrørende tilbagetalt dækningsafgift.

Ledelsen anser udviklingen i selskabets økonomiske forhold for tilfredsstillende.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændring af årsregnskabsloven

Selskabets anvendte regnskabspraksis er ændret som følge af ændringerne til årsregnskabsloven. Ændringen betyder samlet set en reduktion af årets resultat med 51 t.kr. i forhold til et resultat opgjort efter den tidligere praksis, og en reduktion af egenkapitalen pr. 31.12.2015 med 51 t.kr. Ændringen samt effekten heraf er beskrevet under anvendt regnskabspraksis.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er indregnet til 47,5 mio.kr. Værdien svarer til en afkastprocent på 4,25% af nettohuslejen, mod 4,50% 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.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Gæld vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld vedrørende investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Ændringen skyldes nye regler i årsregnskabsloven, som er implementeret i 2015.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld vedrørende investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2014.

Den samlede indvirkning af praksisændringen udgør en reduktion af årets resultat før skat med 66 t.kr. (2014: 0 t.kr.). Årets skat af praksisændringen udgør 15 t.kr. (2014: 0 t.kr.), hvorefter årets resultat efter skat er reduceret med 51 t.kr. (2014: 0 t.kr.). Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 31.12.2015 er reduceret med 51 t.kr. (2014: 0 t.kr.). Praksisændringen har ingen effekt på egenkapitalen pr. 01.01.2015.

Sammenligningstal er tilpasset som følge af den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte område er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder driftsomkostninger til drift af ejendom, kontorholdsomkostninger 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 modervirksomheden. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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
---	-------

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer 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.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer i forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Anvendt regnskabspraksis

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkast, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav til tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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 låneoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		2.116.676	1.948.542
Andre eksterne omkostninger		(487.151)	(541.118)
Ejendomsomkostninger		123.219	(247.502)
Bruttoresultat		1.752.744	1.159.922
Af- og nedskrivninger		(13.083)	(13.083)
Driftsresultat		1.739.661	1.146.839
Andre finansielle indtægter		0	2.006
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(17.827)	(9.287)
Andre finansielle omkostninger		(662.404)	(807.822)
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		1.059.430	331.736
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.678.088	(1.911.439)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		4.737.518	(1.579.703)
Skat af ordinært resultat	1	(1.060.418)	340.958
Årets resultat		3.677.100	(1.238.745)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.677.100	(1.238.745)
		3.677.100	(1.238.745)

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		47.500.000	43.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>99.215</u>	<u>112.298</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>47.599.215</u>	<u>43.612.298</u>
 Anlægsaktiver		 <u>47.599.215</u>	 <u>43.612.298</u>
 Aktiver		 <u><u>47.599.215</u></u>	 <u><u>43.612.298</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	3	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		5.054.901	1.377.801
Egenkapital		5.554.901	1.877.801
Udskudt skat		819.000	1.000
Hensatte forpligtelser		819.000	1.000
Gæld til realkreditinstitutter	4	27.244.615	27.356.961
Bankgæld	5	875.000	1.850.000
Anden gæld		484.871	520.447
Langfristede gældsforpligtelser		28.604.486	29.727.408
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		205.000	200.000
Bankgæld		10.723.789	10.635.635
Modtagne forudbetalinger fra kunder		131.411	132.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		94.953	22.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.099.992	735.836
Skyldig selskabsskat		242.614	91.042
Anden gæld		123.069	189.476
Kortfristede gældsforpligtelser		12.620.828	12.006.089
Gældsforpligtelser		41.225.314	41.733.497
Passiver		47.599.215	43.612.298
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	1.377.801	1.877.801
Årets resultat	0	3.677.100	3.677.100
Egenkapital ultimo	500.000	5.054.901	5.554.901

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	242.614	91.042
Ændring af udskudt skat	818.000	(432.000)
Regulering vedrørende tidligere år	(196)	0
	1.060.418	(340.958)
	Investerings-	Andre anlæg,
	ejendomme	driftsmateriel
	kr.	og inventar
		kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	43.114.925	130.832
Tilgange	321.912	0
Kostpris ultimo	43.436.837	130.832
Af- og nedskrivninger primo	0	(18.534)
Årets afskrivninger	0	(13.083)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(31.617)
Dagsværdireguleringer primo	385.075	0
Årets dagsværdireguleringer	3.678.088	0
Dagsværdireguleringer ultimo	4.063.163	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	47.500.000	99.215

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 4,25% pr. 31.12.2015 af nettohuslejen mod 4,50% sidste år.

Selskabets ledelse har i forbindelse med regnskabsafslutningen indhentet 2 eksterne mæglervurderinger af investeringsejendommen, som underbygger den fastsatte dagsværdi.

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
3. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	500	1.000,00	500.000
	<u>500</u>		<u>500.000</u>

4. Gæld til realkreditinstitutter

Af den langfristede gæld til realkreditinstitutter forfalder 22.635 t.kr. til betaling efter 5 år.

5. Bankgæld

Af den langfristede bankgæld forfalder 575 t.kr. til betaling efter 5 år.

6. 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 47.500 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og 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 113 t.kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Alliance Properties som administrationsselskab. 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.

7. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Alliance Properties A/S, Silkeborg.