



## AP Lund A/S

Frejasvej 35  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 33578482

## 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

AP Lund A/S

Frejasvej 35

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 33578482

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 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. 31.12.2020 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 AP Lund A/S

### Konklusion

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

## Beskrivelse af væsentlige ændringer 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, dog påvirket af ekstraordinære forhold som følge af udskiftning af lejer i ejendommen. Der har i den forbindelse været tomgang samt afholdt større omkostninger til reovering.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er indregnet til 48,8 mio.kr. Værdien svarer til en afkastprocent på 4,25% af nettohuslejen, hvilket er uændret i forhold til sidste år.

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 5,1 mio.kr. og 6,5 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.
Nettoomsætning		1.858.729	2.260.205
Andre eksterne omkostninger		(409.275)	(407.833)
Ejendomsomkostninger		(356.149)	(259.495)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.093.305</b>	<b>1.592.877</b>
Af- og nedskrivninger		(13.083)	(13.083)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.080.222</b>	<b>1.579.794</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(98.991)	(82.295)
Andre finansielle omkostninger		(441.341)	(432.067)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>539.890</b>	<b>1.065.432</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(922.013)	1.000.000
<b>Resultat før skat</b>		<b>(382.123)</b>	<b>2.065.432</b>
Skat af årets resultat	1	82.226	(454.062)
<b>Årets resultat</b>		<b>(299.897)</b>	<b>1.611.370</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(299.897)	1.611.370
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(299.897)</b>	<b>1.611.370</b>



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		48.800.000	49.400.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		33.800	46.883
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>48.833.800</b>	<b>49.446.883</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>48.833.800</b>	<b>49.446.883</b>
<b>Aktiver</b>		<b>48.833.800</b>	<b>49.446.883</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital	3	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		9.382.317	9.682.214
<b>Egenkapital</b>		<b>9.882.317</b>	<b>10.182.214</b>
Udskudt skat		1.049.000	1.254.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.049.000</b>	<b>1.254.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		28.673.412	29.195.381
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>28.673.412</b>	<b>29.195.381</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	522.000	513.000
Bankgæld		2.346.638	1.829.976
Deposita		403.967	541.177
Modtagne forudbetalinger fra kunder		56.881	145.212
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.600	23.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.395.435	5.310.901
Skyldige sambeskatningsbidrag		122.774	238.062
Anden gæld		356.776	213.460
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.229.071</b>	<b>8.815.288</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>37.902.483</b>	<b>38.010.669</b>
<b>Passiver</b>		<b>48.833.800</b>	<b>49.446.883</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	9.682.214	10.182.214
Årets resultat	0	(299.897)	(299.897)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>9.382.317</b>	<b>9.882.317</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	122.774	238.062
Ændring af udskudt skat	(205.000)	216.000
	<b>(82.226)</b>	<b>454.062</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	43.431.511	130.832
Tilgange	322.013	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>43.753.524</b>	<b>130.832</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(83.949)
Årets afskrivninger	0	(13.083)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(97.032)</b>
Dagsværdireguleringer primo	5.968.489	0
Årets dagsværdireguleringer	(922.013)	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>5.046.476</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>48.800.000</b>	<b>33.800</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 2,3 mio.kr. Det er forudsat, at der i 2021 skal afholdes 0,1 mio.kr. til normal vedligeholdelse for at opretholde den nuværende lejeindtægt.

Afkastkravet udgør 4,25% pr. 31.12.2020, hvilket er uændret i forhold til sidste år. En forøgelse af afkastkravet med 0,50 %-point vil reducere dagsværdien med 5,1 mio.kr.

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

### 3 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Bogført pariværdi kr.
Selskabskapital	500	1.000	500.000
	<b>500</b>		<b>500.000</b>

### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	522.000	513.000	28.673.412	23.125.068
	<b>522.000</b>	<b>513.000</b>	<b>28.673.412</b>	<b>23.125.068</b>

### 5 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.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen. Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 9.470 t.kr. i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 48.800 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 290 t.kr. pr. 31.12.2020.

Til sikkerhed for realkreditgæld nom. 6.143 t.kr. i søsterselskabet 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### 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 gevinst 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 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

### Materielle aktiver

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 et 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 vurderinger af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver 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 renoveringsarbejder 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.

**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.