

**AP Roskilde A/S**  
Frejasvej 35  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 35475362

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.04.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Andreas Antoniadou

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

AP Roskilde A/S  
Frejasvej 35  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 35475362  
Hjemsted: Silkeborg  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### **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 01.01.2016 - 31.12.2016 for AP Roskilde 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 03.04.2017

### Direktion

Tommy Kjeldgaard Nybo

### Bestyrelse

Henning Hürdum  
formand

Tommy Kjeldgaard Nybo

Andreas Antoniades

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i AP Roskilde A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for AP Roskilde A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 03.04.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Henrik Anders Laursen

statsautoriseret revisor

## 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 på Roskildevej, Frederiksberg, består af 19 ungdomsboliger med altan.

Ledelsen anser udviklingen i selskabets økonomiske forhold for tilfredsstillende

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er indregnet til 17,4 mio.kr. Værdien svarer til en afkastprocent på 5,0% af nettohuslejen, hvilket er uændret i forhold til sidste år.

Målingen er naturligt forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,5%-point vil resultere i en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 1,6 mio.kr. og 2,0 mio.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		1.193.445	1.155.560
Andre eksterne omkostninger		(292.354)	(255.953)
Ejendomsomkostninger		(399.782)	(313.727)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>501.309</b>	<b>585.880</b>
Personaleomkostninger	1	0	(2.500)
<b>Driftsresultat</b>		<b>501.309</b>	<b>583.380</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	548
Andre finansielle indtægter		273	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(18.461)	(23.676)
Andre finansielle omkostninger		(213.899)	(215.277)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>269.222</b>	<b>344.975</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		400.000	2.000.000
<b>Resultat før skat</b>		<b>669.222</b>	<b>2.344.975</b>
Skat af årets resultat	2	(148.094)	(493.237)
<b>Årets resultat</b>		<b>521.128</b>	<b>1.851.738</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		521.128	1.851.738
		<b>521.128</b>	<b>1.851.738</b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		17.400.000	17.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>17.400.000</b>	<b>17.000.000</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>17.400.000</b>	 <b>17.000.000</b>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		 0	 25.065
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		 0	 28.048
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>53.113</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>0</b>	 <b>53.113</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>17.400.000</b>	 <b>17.053.113</b>

## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		4.133.652	3.612.524
<b>Egenkapital</b>		<b>4.633.652</b>	<b>4.112.524</b>
Udskudt skat		963.000	876.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>963.000</b>	<b>876.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.467.394	9.622.679
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>9.467.394</b>	<b>9.622.679</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	162.000	156.000
Bankgæld		534.943	429.698
Deposita		297.419	320.114
Modtagne forudbetalinger fra kunder		297.419	330.914
Gæld til tilknyttede virksomheder		903.822	1.013.410
Skyldig selskabsskat		61.094	83.237
Anden gæld		79.257	108.537
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.335.954</b>	<b>2.441.910</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.803.348</b>	<b>12.064.589</b>
<b>Passiver</b>		<b>17.400.000</b>	<b>17.053.113</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	3.612.524	4.112.524
Årets resultat	0	521.128	521.128
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>4.133.652</b>	<b>4.633.652</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	0	2.500
	<b>0</b>	<b>2.500</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	61.094	83.237
Ændring af udskudt skat	87.000	410.000
	<b>148.094</b>	<b>493.237</b>
		<b>Investe-</b>
		<b>rings-</b>
		<b>ejendomme</b>
		<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		12.958.766
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>12.958.766</b>
Dagsværdireguleringer primo		4.041.234
Årets dagsværdireguleringer		400.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>4.441.234</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>17.400.000</b>

Selskabets investeringsejendom er en boligudlejningsejendom på 19 lejemål på i alt 616 m<sup>2</sup> beliggende i Frederiksberg. 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 1,2 mio.kr. Det er forudsat, at der i 2017 skal afholdes 0,1 mio.kr. til normal vedligeholdelse samt 0,5 mio.kr. til ekstraordinær renovering af ejendommen for at opretholde den nuværende lejeindtægt.

Afkastkravet udgør 5,0% pr. 31.12.2016, hvilket er uændret i forhold til sidste år. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 1,6 mio.kr.

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

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	162.000	156.000	9.467.394	8.877.000
	<b>162.000</b>	<b>156.000</b>	<b>9.467.394</b>	<b>8.877.000</b>

### 5. Eventualforpligtelser

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

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen. Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 11.880 t.kr. i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 17.400 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 135 t.kr.

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

### 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.

### 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 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.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

## Anvendt regnskabspraksis

### **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 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).

### **Balancen**

#### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### 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 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 selskabsskat

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