



Tlf.: 76 87 11 00  
ejstrupholm@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Søndergade 1-3  
DK-7361 Ejstrupholm  
CVR-nr. 20 22 26 70

**AP-INVEST APS**  
**BIRKEVEJ 58, 7361 EJSTRUPHOLM**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JULI 2019 - 30. JUNI 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. november 2020

---

Anders B. Jeppesen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	AP-Invest ApS Birkevej 58 7361 Ejstrupholm
	CVR-nr.: 38 89 25 84 Stiftet: 30. august 2017 Hjemsted: Ejstrupholm Regnskabsår: 1. juli 2019 - 30. juni 2020
<b>Direktion</b>	Anders B. Jeppesen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Søndergade 1-3 7361 Ejstrupholm

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for AP-Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ejstrupholm, den 25. november 2020

Direktion:

---

Anders B. Jeppesen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i AP-Invest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for AP-Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ejstrupholm, den 25. november 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23368

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at besidde, udvikle og udleje fast ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>262.047</b>	<b>143.712</b>
Af- og nedskrivninger.....		-40.170	-40.170
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>221.877</b>	<b>103.542</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-58.025	-55.795
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>163.852</b>	<b>47.747</b>
Skat af årets resultat.....	2	-38.133	-10.499
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>125.719</b>	<b>37.248</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		125.719	37.248
<b>I ALT</b> .....		<b>125.719</b>	<b>37.248</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investerings-ejendomme.....		4.059.537	4.099.707
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>4.059.537</b>	<b>4.099.707</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.059.537</b>	<b>4.099.707</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		9.997	1.273
Udskudte skatteaktiver.....		24.303	15.466
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>34.300</b>	<b>16.739</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>34.300</b>	<b>16.739</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.093.837</b>	<b>4.116.446</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		91.969	-33.750
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>141.969</b>	<b>16.250</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.261.660	2.406.277
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>2.261.660</b>	<b>2.406.277</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	147.787	148.535
Gæld til pengeinstitutter.....		106.265	163.539
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		5.213	27.810
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.220.347	1.190.595
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		46.970	5.940
Anden gæld.....		163.626	157.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.690.208</b>	<b>1.693.919</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>3.951.868</b>	<b>4.100.196</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.093.837</b>	<b>4.116.446</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....</b>	<b>6</b>		
<b>Medarbejderforhold.....</b>	<b>7</b>		



## NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	23.812	23.345			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	34.213	32.450			
	<b>58.025</b>	<b>55.795</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	46.970	5.940			
Regulering af udskudt skat.....	-8.837	4.559			
	<b>38.133</b>	<b>10.499</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>		
		Investerings- ejendomme			
Kostpris 1. juli 2019.....		4.170.005			
Kostpris 30. juni 2020.....		<b>4.170.005</b>			
Af- og nedskrivninger 1. juli 2019.....		70.298			
Årets afskrivninger .....		40.170			
Af- og nedskrivninger 30. juni 2020.....		<b>110.468</b>			
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020.....		<b>4.059.537</b>			
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>		
	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt		
Egenkapital 1. juli 2019.....	50.000	-33.750	16.250		
Forslag til resultatdisponering.....		125.719	125.719		
Egenkapital 30. juni 2020.....	<b>50.000</b>	<b>91.969</b>	<b>141.969</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>		
	30/6 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2019 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	2.409.447	147.787	1.748.444	2.554.812	148.535
	<b>2.409.447</b>	<b>147.787</b>	<b>1.748.444</b>	<b>2.554.812</b>	<b>148.535</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>6</b>
Til sikkerhed for prioritetsgæld har virksomheden stillet sikkerhed i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. balancedagen udgør 4.060 tkr.					

**NOTER****Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2018/19: 1)

7

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for AP-Invest ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til ejendommens drift.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50 %

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.