

**A.P. Ejendomme Højby ApS**  
**CVR-nr. 80672810**  
**Knullen 22**  
**5260 Odense S**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.01.2017

**Dirigent**

---

Navn: Tom Winther Petersen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30.09.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

A.P. Ejendomme Højby ApS  
Knullen 22  
5260 Odense S

CVR-nr.: 80672810  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

### **Bestyrelse**

Tom Winther Petersen  
Finn Winther Petersen  
Arne Winther Petersen  
Hannah Winther

### **Direktion**

Finn Winther Petersen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for A.P. Ejendomme Højby ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20.01.2017

### Direktion

Finn Winther Petersen

### Bestyrelse

Tom Winther Petersen

Finn Winther Petersen

Arne Winther Petersen

Hannah Winther

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i A.P. Ejendomme Højby ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A.P. Ejendomme Højby ApS for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016, 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 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 udførte revision af årsregnskabet.

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

Odense, den 20.01.2017

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Leopold Larsen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i investering i ejendomme og udlejning af disse.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets underskud på 12 t.kr. anses af ledelsen som utilfredsstillende.

### **Forventet udvikling**

Bestyrelsen vurderer, at der realiseres et mindre overskud i regnskabsåret 2016/17.

### **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 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

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre driftsindtægter.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, som periodiseres over perioden.

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder løn og gager til medarbejdere i administration og ledelse, kontorholdsomkostninger, nedskrivninger af tilgodehavender samt af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver, der benyttes i administrationen af virksomheden.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter regnskabsmæssige afskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

### 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 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

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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 klarlægning 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:

Bygninger	25-50 år
-----------	----------

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

### Tilgodehavender

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **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.

### **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 2015/16**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>310.200</b>	<b>232</b>
Administrationsomkostninger		(114.323)	(134)
Andre driftsomkostninger		<u>(117.632)</u>	<u>(88)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>78.245</b>	<b>10</b>
Andre finansielle indtægter	1	0	18
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(67.740)</u>	<u>(56)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>10.505</b>	<b>(28)</b>
Skat af ordinært resultat		<u>(22.639)</u>	<u>(21)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(12.134)</u></b>	<b><u>(49)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(12.134)</u>	<u>(49)</u>
		<b><u>(12.134)</u></b>	<b><u>(49)</u></b>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		4.544.144	4.662
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>4.544.144</u>	<u>4.662</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>4.544.144</u>	<u>4.662</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	26
Andre tilgodehavender		8.403	9
<b>Tilgodehavender</b>		<u>8.403</u>	<u>35</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>3.302</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>11.705</u>	<u>35</u>
<b>Aktiver</b>		<u>4.555.849</u>	<u>4.697</u>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200
Overført overskud eller underskud		1.898.241	1.910
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.098.241</u></b>	<b><u>2.110</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		591.763	628
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>591.763</u></b>	<b><u>628</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	34.957	98
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.074.318	0
Skyldig selskabsskat		43.710	31
Anden gæld		712.860	1.830
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.865.845</u></b>	<b><u>1.959</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.457.608</u></b>	<b><u>2.587</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>4.555.849</u></b>	<b><u>4.697</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	200.000	1.910.375	2.110.375
Årets resultat	0	(12.134)	(12.134)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>1.898.241</b>	<b>2.098.241</b>

## Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>		
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>				
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	18		
	<u>0</u>	<u>18</u>		
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>		
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	26.206	0		
Renteomkostninger i øvrigt	40.634	55		
Øvrige finansielle omkostninger	900	1		
	<u>67.740</u>	<u>56</u>		
		<u>Grunde og bygninger kr.</u>		
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo		4.750.000		
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>4.750.000</u>		
Af- og nedskrivninger primo		(88.224)		
Årets afskrivninger		(117.632)		
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u>(205.856)</u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>4.544.144</u>		
	<u>Forfald inden 12 måneder 2014/15 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015/16 kr.</u>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	98	34.957	591.763	228.151
	<u>98</u>	<u>34.957</u>	<u>591.763</u>	<u>228.151</u>

## Noter

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med A.P. Trading ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt 627 t.kr. er deponeret ejerpantebreve med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør i alt 4.544 t.kr.

### 7. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

A.P. Trading ApS, Knullen 22, 5260 Odense S

Anpartshaverne i AP Trading ApS er Tom W. Petersen, Arne W. Petersen, Hannah Winther og Finn W. Petersen.