

APA Invest ApS

CVR-nr. 26 66 18 38

Årsrapport

1. januar - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. maj 2013.

Pia Friis Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 2 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Noter | 11 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for APA Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 17. maj 2013

Direktion

Pia Friis Petersen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til i APA Invest ApS

Vi har revideret årsregnskabet for APA Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 selskabets 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 selskabets 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Farum, den 17. maj 2013

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S

Claus Koskelin
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

APA Invest ApS
Rungsted Strandvej 45
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 26 66 18 38
Stiftet: 22. maj 2002
Hjemsted: Rudersdal
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Pia Friis Petersen

Revision

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S

Modervirksomhed

APA Holding ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for APA Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, husleje, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt den er forfalden inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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:

| | |
|-----------|-------|
| Bygninger | 50 år |
|-----------|-------|

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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 afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter APA Invest ApS solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for kildeskatte opstået indenfor sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|---|-----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 509.823 | 337.999 |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | -147.069 | -147.069 |
| Resultat før finansielle poster | 362.754 | 190.930 |
| 2 Andre finansielle indtægter | 8.471 | 0 |
| 3 Andre finansielle omkostninger | -268.997 | -252.000 |
| Resultat før skat | 102.228 | -61.070 |
| Skat af årets resultat | -222.476 | 14.251 |
| Årets resultat | -120.248 | -46.819 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Disponeret fra overført resultat | -120.248 | -46.819 |
| Disponeret i alt | -120.248 | -46.819 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|--|------------------|------------------|
| Note | 2012 | 2011 |
| Anlægsaktiver | | |
| Grunde og bygninger | 6.566.576 | 6.713.645 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 6.566.576 | 6.713.645 |
| Anlægsaktiver i alt | 6.566.576 | 6.713.645 |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 263.298 | 0 |
| Udskudt skatteaktiv | 0 | 159.951 |
| Periodeafgrænsningsposter | 0 | 1.341 |
| Tilgodehavender i alt | 263.298 | 161.292 |
| Omsætningsaktiver i alt | 263.298 | 161.292 |
| Aktiver i alt | 6.829.874 | 6.874.937 |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Note | 2012 | 2011 |
| Egenkapital | | |
| 4 Anpartskapital | 125.000 | 125.000 |
| 5 Overført resultat | -383.001 | -262.753 |
| Egenkapital i alt | -258.001 | -137.753 |
| | | |
| Gældsforpligtelser | | |
| Ansvarlig lånekapital | 200.000 | 200.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 3.737.508 | 3.758.264 |
| Gæld til pengeinstitutter | 978.476 | 1.098.039 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 4.915.984 | 5.056.303 |
| | | |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 142.000 | 142.000 |
| Gæld til pengeinstitutter | 58.197 | 176.298 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 1.634.822 | 1.401.049 |
| Selskabsskat | 62.525 | 22.516 |
| Anden gæld | 274.347 | 214.524 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 2.171.891 | 1.956.387 |
| | | |
| Gældsforpligtelser i alt | 7.087.875 | 7.012.690 |
| | | |
| Passiver i alt | 6.829.874 | 6.874.937 |

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> | | |
|---|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 1. Hovedaktivitet | | | | |
| Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af erhvervsejendomme. | | | | |
| 2. Andre finansielle indtægter | | | | |
| Renter tilknyttede virksomhed | 8.471 | 0 | | |
| | <u>8.471</u> | <u>0</u> | | |
| 3. Andre finansielle omkostninger | | | | |
| Renter, tilknyttede virksomheder | 68.838 | 55.403 | | |
| Andre rentekomkostninger | 200.159 | 196.597 | | |
| | <u>268.997</u> | <u>252.000</u> | | |
| 4. Anpartskapital | | | | |
| Anpartskapital 1. januar 2012 | 125.000 | 125.000 | | |
| | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> | | |
| 5. Overført resultat | | | | |
| Overført resultat 1. januar 2012 | -262.753 | -215.934 | | |
| Årets overførte overskud eller underskud | -120.248 | -46.819 | | |
| | <u>-383.001</u> | <u>-262.753</u> | | |
| 6. Gældsforpligtelser | | | | |
| | <u>Afdrag første år</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> | <u>Gæld i alt 31/12 2012</u> | <u>Gæld i alt 31/12 2011</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | 22.000 | 3.633.264 | 3.759.508 | 3.780.264 |
| Gæld til pengeinstitutter | 120.000 | 378.039 | 1.098.476 | 1.218.039 |
| | <u>142.000</u> | <u>4.011.303</u> | <u>4.857.984</u> | <u>4.998.303</u> |

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.760 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 6.567 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 1.218 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger på nominelt 1.500 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

| | |
|---------------------|-------------|
| Grunde og bygninger | 6.567 t.kr. |
|---------------------|-------------|