



Tlf.: 99 89 14 00  
saeby@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Sæbygårdvej 25  
DK-9300 Sæby  
CVR-nr. 20 22 26 70

**AP LIVING A/S**  
**KYSTVEJEN 108, LØNSTRUP, 9800 HJØRRING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 23. maj 2017

---

Asta Jensen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<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. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	AP Living A/S Kystvejen 108, Lønstrup 9800 Hjørring
	CVR-nr.: 25 23 00 27 Stiftet: 24. februar 2000 Hjemsted: Hjørring Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Troels Stokbro Christensen, Formand Ditte Andrea Stokbro Sørensen Jeppe Stokbro Asta Stokbro Jensen
<b>Direktion</b>	Asta Stokbro Jensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1 1780 København V.

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for AP Living A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 16. maj 2017

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Asta Stokbro Jensen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Troels Stokbro Christensen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Ditte Andrea Stokbro Sørensen

\_\_\_\_\_  
Jeppe Stokbro

\_\_\_\_\_  
Asta Stokbro Jensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### Til kapitalejerne i AP Living A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for AP Living A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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 forpligtet 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 review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sæby, den 16. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kallehauge  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering og udlejning af fast ejendom.

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

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.119.373</b>	<b>1.829.355</b>
Personaleomkostninger.....	1	-534.469	-439.805
Af- og nedskrivninger.....		-362.480	-382.706
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.222.424</b>	<b>1.006.844</b>
Finansielle indtægter.....		4.988	173.942
Finansielle omkostninger.....		-568.063	-963.773
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>659.349</b>	<b>217.013</b>
Skat af årets resultat.....	2	-145.804	-53.526
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>513.545</b>	<b>163.487</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		513.545	163.487
<b>I ALT</b> .....		<b>513.545</b>	<b>163.487</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		29.081.505	29.404.379
Driftsmidler og inventar.....		0	4.195
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>29.081.505</b>	<b>29.408.574</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>29.081.505</b>	<b>29.408.574</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		33.532	19.661
Andre tilgodehavender.....		13.801	35.325
Periodeafgrænsningsposter.....		11.534	16.321
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>58.867</b>	<b>71.307</b>
Andre værdipapirer.....		439.011	397.032
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>439.011</b>	<b>397.032</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>73</b>	<b>168</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>497.951</b>	<b>468.507</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>29.579.456</b>	<b>29.877.081</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger.....		2.741.788	2.964.092
Overført overskud.....		5.508.660	4.772.811
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>8.750.448</b>	<b>8.236.903</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.272.000	2.279.800
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.272.000</b>	<b>2.279.800</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		15.722.782	16.411.605
Gæld Grundejernes Investeringsfond.....		668.356	690.189
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>16.391.138</b>	<b>17.101.794</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	5	717.900	700.463
Gæld til pengeinstitut.....		364.356	501.811
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		2.471	20.470
Selskabsskat.....		126.507	61.734
Anden gæld.....		954.636	974.106
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.165.870</b>	<b>2.258.584</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>18.557.008</b>	<b>19.360.378</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>29.579.456</b>	<b>29.877.081</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>		



## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2015: 1)				
Løn og gager.....	504.086	403.495		
Pensioner.....	17.256	23.105		
Andre omkostninger til social sikring.....	13.127	13.205		
	<b>534.469</b>	<b>439.805</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	153.604	66.411		
Regulering af udskudt skat.....	-7.800	-12.885		
	<b>145.804</b>	<b>53.526</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
	Grunde og bygninger	Driftsmidler og inventar		
Kostpris 1. januar 2016.....	27.406.065	306.009		
Tilgang.....	35.411	0		
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>	<b>27.441.476</b>	<b>306.009</b>		
Opskrivninger 1. januar 2016.....	3.800.119	0		
<b>Opskrivninger 31. december 2016.....</b>	<b>3.800.119</b>	<b>0</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....	1.801.805	301.814		
Årets afskrivninger .....	358.285	4.195		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....</b>	<b>2.160.090</b>	<b>306.009</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>29.081.505</b>	<b>0</b>		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivn. efter § 41, stk. 1...	25.566.393			
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>	
	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	500.000	2.964.092	4.772.811	8.236.903
Afskrivninger vedr. opskrivning ejendomme.		-222.304	222.304	
Forslag til årets resultatdisponering.....			513.545	513.545
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>500.000</b>	<b>2.741.788</b>	<b>5.508.660</b>	<b>8.750.448</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	1/1 2016	31/12 2016	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	17.090.878	16.418.849	696.067	13.327.626	
Gæld Grundejernes Investeringsfond.....	711.379	690.189	21.833	574.196	
	<b>17.802.257</b>	<b>17.109.038</b>	<b>717.900</b>	<b>13.901.822</b>	

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.419 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 28.794 tkr.

Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 0 tkr., skønnes ingen at være omfattet af pantsætningen.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der udstedt ejerpantebreve på i alt 8.750 tkr. med pant i ejendommene Skolegade og Nørregade, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 8.710 tkr. samt ejerpantebrev på 4.000 tkr. med pant i Østergade, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 5.086 tkr.

Til sikkerhed for gæld til Grundejernes Investeringsfond er der udstedt ejerpantebrev på 732 tkr. med pant i ejendommen Søndergade, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 6.368 tkr.

Bogført værdi af pantsatte aktiver er udelukkende oplyst ud fra den i årsrapporten anvendte fordeling. Herudover skal tillægges eventuelt bogført værdi af driftsmateriel og inventar, som vil være omfattet af pantet i henhold til tinglysningslovens § 37.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for AP Living A/S for 2016 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

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen 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

Grunde og bygninger samt driftsmateriel og inventar 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	40 år	50 %
Driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0 %

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 nettosalgpris 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.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til børskurs på balancedagen.

### 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 låneoptagelse 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.