



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**  
**FREDENSVEJ 9, 9800 HJØRRING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. maj 2016

---

Asta Stokbro Jensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	AP Living A/S Fredensvej 9 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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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 21. maj 2016

Direktion

---

Asta Stokbro Jensen

Bestyrelse

---

Troels Stokbro Christensen  
Formand

---

Ditte Andrea Stokbro Sørensen

---

Jeppe Stokbro

---

Asta Stokbro Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

### *Til kapitalejerne i AP Living A/S*

Vi har udført review af årsregnskabet for AP Living A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

#### **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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sæby, den 21. maj 2016

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 hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for AP Living A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet 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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsåret udløb.

### Andre eksterne omkostninger

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

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv 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 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**

Grunde og bygninger samt driftsmidler 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 herefter:

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

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

**Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

**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 aktier, der måles til børskurs på balancedagen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 acontoskatte.

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 efter 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.829.355</b>	<b>1.860.028</b>
Personaleomkostninger.....	1	-439.805	-511.515
Af- og nedskrivninger.....		-382.706	-408.938
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.006.844</b>	<b>939.575</b>
Finansielle indtægter.....		173.942	43.413
Finansielle omkostninger.....		-963.773	-510.766
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>217.013</b>	<b>472.222</b>
Skat af årets resultat.....	2	-53.526	-111.836
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>163.487</b>	<b>360.386</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		163.487	360.386
<b>I ALT</b> .....		<b>163.487</b>	<b>360.386</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		29.404.379	29.642.311
Driftsmidler og inventar.....		4.195	32.145
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>29.408.574</b>	<b>29.674.456</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>29.408.574</b>	<b>29.674.456</b>
Varelager.....		0	3.936
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>0</b>	<b>3.936</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		19.661	78.239
Andre tilgodehavender.....		35.325	86.710
Periodeafgrænsningsposter.....		16.321	17.603
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>71.307</b>	<b>182.552</b>
Andre værdipapirer.....		397.032	176.210
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>397.032</b>	<b>176.210</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>168</b>	<b>398</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>468.507</b>	<b>363.096</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>29.877.081</b>	<b>30.037.552</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger.....		2.964.092	2.964.092
Overført overskud.....		4.772.811	4.603.349
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>8.236.903</b>	<b>8.067.441</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.279.800	2.291.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.279.800</b>	<b>2.291.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		16.411.605	16.649.577
Gæld Grundejernes Investeringsfond.....		690.189	711.379
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>17.101.794</b>	<b>17.360.956</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	5	700.463	716.205
Gæld til pengeinstitut.....		501.811	568.281
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.470	7.098
Selskabsskat.....		61.734	136.185
Anden gæld.....		974.106	890.386
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.258.584</b>	<b>2.318.155</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>19.360.378</b>	<b>19.679.111</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>29.877.081</b>	<b>30.037.552</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	6		
Ejerforhold.....	7		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Løn og gager.....	403.495	467.106		
Pensioner.....	23.105	24.064		
Sociale omkostninger.....	13.205	20.345		
	<b>439.805</b>	<b>511.515</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	66.411	136.392		
Regulering af udskudt skat.....	-12.885	-24.556		
	<b>53.526</b>	<b>111.836</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
	Grunde og bygninger	Driftsmidler og inventar		
Kostpris 1. januar 2015.....	27.289.241	306.009		
Tilgang.....	116.824	0		
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>27.406.065</b>	<b>306.009</b>		
Opskrivninger 1. januar 2015.....	3.800.119	0		
<b>Opskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>3.800.119</b>	<b>0</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	1.447.050	273.864		
Årets afskrivninger .....	354.755	27.950		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>1.801.805</b>	<b>301.814</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>29.404.379</b>	<b>4.195</b>		
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>	
	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	500.000	2.964.092	4.603.349	8.067.441
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....			5.975	5.975
Forslag til årets resultatdisponering.....			163.487	163.487
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>500.000</b>	<b>2.964.092</b>	<b>4.772.811</b>	<b>8.236.903</b>

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	17.345.216	17.090.878	679.273	13.848.000	
Gæld Grundejernes Investeringsfond.....	731.945	711.379	21.190	599.000	
	<b>18.077.161</b>	<b>17.802.257</b>	<b>700.463</b>	<b>14.447.000</b>	

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.091 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 29.113 tkr.

Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 4 tkr., skønnes ingen at være omfattet af pantsætningen.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der udstedt ejerpantebrev på i alt 8.750 tkr. med pant i ejendommene Skolegade og Nørregade, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 8.817 tkr. samt ejerpantebrev på 4.000 tkr. med pant i Østergade, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 5.132 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 2015 udgør 6.438 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.

### Ejerforhold

7

Følgende aktionærer er noteret i selskabets særlige aktionærfortegnelse over betydelige kapitalposter som ejende minimum 5 % af stemmerne eller aktiekapitalen:

Asta Jensen  
Fredensvej 9  
9800 Hjørring

Ditte Andrea Stokbro Sørensen  
Erantisvej 9  
9800 Hjørring

Jeppe Stokbro  
Kongshaven 14  
2500 Valby