



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
SCT. KNUDS ALLE 16, ST. TH, 9800 HJØRRING
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. juni 2023

Asta Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	AP Living A/S Sct. Knuds Alle 16, st. th 9800 Hjørring
	CVR-nr.: 25 23 00 27 Stiftet: 24. februar 2000 Kommune: Hjørring Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Troels Stokbro Christensen, formand Ditte Andrea Stokbro Sørensen Jeppe Stokbro Asta Stokbro Jensen
Direktion	Asta Stokbro Jensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Brinck Seidelins Gade 10 9800 Hjørring

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 13. juni 2023

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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 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.

Sæby, den 13. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kallehauge
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19688

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.898.897	1.241.209
Personaleomkostninger.....	1	-678.709	-599.974
Af- og nedskrivninger.....		-438.445	-436.966
DRIFTSRESULTAT		781.743	204.269
Finansielle indtægter.....		464.315	0
Finansielle omkostninger.....		-400.459	-435.042
RESULTAT FØR SKAT		845.599	-230.773
Skat af årets resultat.....	2	-186.055	50.740
ÅRETS RESULTAT		659.544	-180.033
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		120.000	0
Overført resultat.....		539.544	-180.033
I ALT		659.544	-180.033

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		28.096.280	28.483.266
Driftsmidler og inventar.....		50.000	75.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	28.146.280	28.558.266
ANLÆGSAKTIVER.....		28.146.280	28.558.266
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		26.244	8.080
Andre tilgodehavender.....		0	64.544
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	26.000
Tilgodehavender.....		26.244	98.624
Likvider.....		80.538	176
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		106.782	98.800
AKTIVER.....		28.253.062	28.657.066
PASSIVER			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger.....		2.519.485	2.556.533
Overført overskud.....		5.920.539	5.343.947
Forslag til udbytte.....		120.000	0
EGENKAPITAL.....		9.060.024	8.400.480
Hensættelse til udskudt skat.....		2.048.466	2.049.059
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.048.466	2.049.059
Gæld til realkreditinstitutter.....		14.840.154	15.958.507
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	14.840.154	15.958.507
Prioritetsgæld.....		684.817	721.776
Gæld til pengeinstitut.....		0	268.131
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		194.177	66.099
Selskabsskat.....		174.648	0
Anden gæld.....		1.250.776	1.193.014
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.304.418	2.249.020
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		17.144.572	18.207.527
PASSIVER.....		28.253.062	28.657.066
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	500.000	2.556.533	5.343.947	0	8.400.480
Forslag til resultatdisponering.....			539.544	120.000	659.544
Overførsler					
Årets afskrivninger		-37.048	37.048		0
Egenkapital 31. december 2022.....	500.000	2.519.485	5.920.539	120.000	9.060.024

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2		
Løn og gager	663.283	582.780		
Andre omkostninger til social sikring.....	15.426	17.194		
	678.709	599.974		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	186.648	0		
Regulering af udskudt skat.....	-593	-50.740		
	186.055	-50.740		
Materielle anlægsaktiver			3	
	Grunde og bygninger	Driftsmidler og inventar		
Kostpris 1. januar 2022.....	32.572.611	156.009		
Tilgang	26.459	0		
Kostpris 31. december 2022.....	32.599.070	156.009		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	4.089.344	81.009		
Årets afskrivninger	413.446	25.000		
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	4.502.790	106.009		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	28.096.280	50.000		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivn. efter § 41, stk. 1...	24.866.171			
Langfristede gældsforpligtelser			4	
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	15.524.971	684.817	12.361.396	16.680.283
	15.524.971	684.817	12.361.396	16.680.283
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.525 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 28.096 tkr.				
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der udstedt ejerpantebreve på i alt 8.000 tkr. med pant i ejendommene Skolegade og Nørregade, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 8.553 tkr. samt ejerpantebrev på 4.000 tkr. med pant i Østergade, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 4.776 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 2022 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, lokaler, 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 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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	40 år	50 %
Driftsmidler og inventar.....	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 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 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 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.