



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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. juni 2021

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.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	AP Living A/S Sct. Knuds Alle 16, st. th 9800 Hjørring
	CVR-nr.: 25 23 00 27 Stiftet: 24. februar 2000 Hjemsted: 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	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1 1780 København V. Sparekassen Vendsyssel Brinck Seidelins Gade 10 9800 Hjørring

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 25. maj 2021

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 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 25. maj 2021

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	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.468.183	1.576.540
Personaleomkostninger.....	1	-580.143	-669.810
Af- og nedskrivninger.....		-429.488	-406.110
DRIFTSRESULTAT		458.552	500.620
Finansielle indtægter.....		0	12.957
Finansielle omkostninger.....		-894.158	-496.104
RESULTAT FØR SKAT		-435.606	17.473
Skat af årets resultat.....	2	95.612	-3.843
ÅRETS RESULTAT		-339.994	13.630
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		115.000	0
Overført resultat.....		-454.994	13.630
I ALT		-339.994	13.630

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		28.827.682	29.072.663
Driftsmidler og inventar.....		100.000	0
Materielle anlægsaktiver.....	3	28.927.682	29.072.663
ANLÆGSAKTIVER.....		28.927.682	29.072.663
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		47.543	47.583
Andre tilgodehavender.....		19.945	19.722
Tilgodehavende selskabsskat.....		46.000	20.168
Tilgodehavender.....		113.488	87.473
Likvider.....		459.508	353
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		572.996	87.826
AKTIVER.....		29.500.678	29.160.489
PASSIVER			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger.....		2.593.584	2.630.635
Overført overskud.....		5.486.929	5.904.872
Forslag til udbytte.....		115.000	0
EGENKAPITAL.....		8.695.513	9.035.507
Hensættelse til udskudt skat.....		2.099.799	2.195.411
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.099.799	2.195.411
Gæld til realkreditinstitutter.....		16.786.848	14.225.397
Gæld Grundejernes Investeringsfond.....		0	598.802
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	16.786.848	14.824.199
Prioritetsgæld.....		605.813	708.069
Gæld til pengeinstitut.....		0	832.130
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		117.706	473.085
Anden gæld.....		1.194.999	1.092.088
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.918.518	3.105.372
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		18.705.366	17.929.571
PASSIVER.....		29.500.678	29.160.489
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	500.000	2.630.635	5.904.872	0	9.035.507
Forslag til resultatdisponering.....			-454.994	115.000	-339.994
Overførsler					
Årets afskrivninger		-37.051	37.051		0
Egenkapital 31. december 2020.....	500.000	2.593.584	5.486.929	115.000	8.695.513

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2		
Løn og gager.....	566.022	637.673		
Pensioner.....	0	5.604		
Andre omkostninger til social sikring.....	14.121	26.533		
	580.143	669.810		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	29.832		
Regulering af udskudt skat.....	-95.612	-25.989		
	-95.612	3.843		
Materielle anlægsaktiver			3	
	Grunde og bygninger	Driftsmidler og inventar		
Kostpris 1. januar 2020.....	32.345.554	31.009		
Tilgang.....	159.507	125.000		
Kostpris 31. december 2020.....	32.505.061	156.009		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	3.272.891	31.009		
Årets afskrivninger	404.488	25.000		
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....	3.677.379	56.009		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	28.827.682	100.000		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivn. efter § 41, stk. 1...	25.502.573			
Langfristede gældsforpligtelser			4	
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	17.392.661	605.813	10.677.620	14.909.585
Gæld Grundejernes Investeringsfond.....	0	0	0	622.683
	17.392.661	605.813	10.677.620	15.532.268

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.393 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 28.554 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 2020 udgør 8.744 tkr. samt ejerpantebrev på 4.000 tkr. med pant i Østergade, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 4.909 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 2020 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.