



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. juli 2020

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
Noter.....	9-10
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 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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 30. juni 2020

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 2019 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, 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 30. juni 2020

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	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.576.540	1.596.104
Personaleomkostninger.....	1	-669.810	-703.249
Af- og nedskrivninger.....		-406.110	-368.423
DRIFTSRESULTAT		500.620	524.432
Finansielle indtægter.....		12.957	26.470
Finansielle omkostninger.....		-496.104	-493.146
RESULTAT FØR SKAT		17.473	57.756
Skat af årets resultat.....	2	-3.843	-13.248
ÅRETS RESULTAT		13.630	44.508
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		13.630	44.508
I ALT		13.630	44.508

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		29.072.663	28.668.163
Driftsmidler og inventar.....		0	0
Materielle anlægsaktiver.....	3	29.072.663	28.668.163
ANLÆGSAKTIVER.....		29.072.663	28.668.163
Varelager.....		0	2.100
Varebeholdninger.....		0	2.100
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		47.583	82.228
Andre tilgodehavender.....		19.722	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		20.168	12.343
Periodeafgrænsningsposter.....		0	712
Tilgodehavender.....		87.473	95.283
Andre værdipapirer.....		0	91.092
Værdipapirer.....		0	91.092
Likvider.....		353	187
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		87.826	188.662
AKTIVER.....		29.160.489	28.856.825
PASSIVER			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger.....		2.630.635	2.667.686
Overført overskud.....		5.904.872	5.854.191
EGENKAPITAL.....	4	9.035.507	9.021.877
Hensættelse til udskudt skat.....		2.195.411	2.221.400
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.195.411	2.221.400
Gæld til realkreditinstitutter.....		14.225.397	14.320.078
Gæld Grundejernes Investeringsfond.....		598.802	622.683
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	14.824.199	14.942.761
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	5	708.069	737.403
Gæld til pengeinstitut.....		832.130	453.398
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		473.085	71.589
Anden gæld.....		1.092.088	1.408.397
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.105.372	2.670.787
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		17.929.571	17.613.548
PASSIVER.....		29.160.489	28.856.825
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2018: 2)				
Løn og gager.....	637.673	687.379		
Pensioner.....	5.604	0		
Andre omkostninger til social sikring.....	26.533	15.870		
	669.810	703.249		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	29.832	45.848		
Regulering af udskudt skat.....	-25.989	-32.600		
	3.843	13.248		
Materielle anlægsaktiver			3	
	Grunde og bygninger	Driftsmidler og inventar		
Kostpris 1. januar 2019.....	31.559.944	31.009		
Tilgang.....	785.610	170.000		
Afgang.....	0	-170.000		
Kostpris 31. december 2019.....	32.345.554	31.009		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	2.891.781	31.009		
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-25.000		
Årets afskrivninger	381.110	25.000		
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....	3.272.891	31.009		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	29.072.663	0		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivn. efter § 41, stk. 1...	25.700.054			
Egenkapital			4	
	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	500.000	2.667.686	5.854.191	9.021.877
Årets afskrivninger.....		-37.051	37.051	
Forslag til resultatdisponering.....			13.630	13.630
Egenkapital 31. december 2019.....	500.000	2.630.635	5.904.872	9.035.507

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						5
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	14.909.585	684.188	11.963.741	15.034.303	714.225	
Gæld Grundejernes Investeringsfond.....	622.683	23.881	495.809	645.861	23.178	
	15.532.268	708.069	12.459.550	15.680.164	737.403	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.910 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 28.793 tkr.

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 2019 udgør 8.756 tkr. samt ejerpantebrev på 4.000 tkr. med pant i Østergade, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 4.955 tkr.

Til sikkerhed for gæld til Grundejernes Investeringsfond er der udstedt ejerpantebrev på 623 tkr. med pant i ejendommen Søndergade, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 6.130 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 2019 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 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 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 %

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.

Varebeholdninger

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

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 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.