



APO-Ejendomme ApS


Bakkegårds Alle 21, 6000 Kolding

CVR-nr. 29 63 54 47

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2023**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. april 2024

Kurt Jensen Høj
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for APO-Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 3. april 2024

Direktion

Kurt Jensen Høj

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i APO-Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for APO-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 3. april 2024

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Michael Brink Larsen
statsautoriseret revisor
mne23256

Selskabsoplysninger

Selskabet	APO-Ejendomme ApS Bakkegårds Alle 21 6000 Kolding
	CVR-nr.: 29 63 54 47
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Hjemsted: Kolding
Direktion	Kurt Jensen Høj
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsudvikling, - handel og finansiering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 2.022.278, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 15.062.953.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Nettoomsætning		2.428.937	2.352.641
Andre eksterne omkostninger		-217.290	-147.262
Bruttoresultat		2.211.647	2.205.379
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-428.878	-233.790
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		902.585	446.308
Resultat før finansielle poster		2.685.354	2.417.897
Finansielle indtægter		161	85
Finansielle omkostninger		-93.572	-131.834
Resultat før skat		2.591.943	2.286.148
Skat af årets resultat	1	-569.665	-502.916
Årets resultat		2.022.278	1.783.232
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		1.100.000	1.232.877
Overført resultat		922.278	550.355
		2.022.278	1.783.232

Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	18.607.052	17.704.467
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	1.518.238	971.674
Materielle anlægsaktiver		20.125.290	18.676.141
Deposita		66.667	66.667
Finansielle anlægsaktiver		66.667	66.667
Anlægsaktiver i alt		20.191.957	18.742.808
Andre tilgodehavender		75.000	143.001
Tilgodehavender		75.000	143.001
Likvide beholdninger		821.004	1.900.925
Omsætningsaktiver i alt		896.004	2.043.926
Aktiver i alt		21.087.961	20.786.734

Balance 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		13.837.953	12.915.676
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.100.000	1.232.877
Egenkapital		15.062.953	14.273.553
Hensættelse til udskudt skat		2.051.909	1.782.610
Hensatte forpligtelser i alt		2.051.909	1.782.610
Gæld til realkreditinstitutter		3.067.022	3.841.888
Langfristede gældsforpligtelser	3	3.067.022	3.841.888
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	182.286	237.916
Selskabsskat		229.366	183.466
Anden gæld		494.425	467.301
Kortfristede gældsforpligtelser		906.077	888.683
Gældsforpligtelser i alt		3.973.099	4.730.571
Passiver i alt		21.087.961	20.786.734
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	12.915.675	1.232.877	14.273.552
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.232.877	-1.232.877
Årets resultat	0	922.278	1.100.000	2.022.278
Egenkapital 31. december 2023	125.000	13.837.953	1.100.000	15.062.953

Noter

	2023	2022
	DKK	DKK
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	300.366	389.466
Årets udskudte skat	269.299	113.450
	569.665	502.916

Noter

2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar 2023	13.214.443	2.220.863
Tilgang i årets løb	0	975.442
Kostpris 31. december 2023	<u>13.214.443</u>	<u>3.196.305</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	4.490.024	0
Årets opskrivninger	902.585	0
Opskrivninger 31. december 2023	<u>5.392.609</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	0	1.249.189
Årets afskrivninger	0	428.878
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>0</u>	<u>1.678.067</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>18.607.052</u>	<u>1.518.238</u>

Selskabet ejer en række investeringsejendomme beliggende i Esbjergområdet. Investeringsejendommene udlejes primært til detail.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi, og selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for erhvervsejendomme og valuarvurdering for boligejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien for erhvervsejendommene er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 7,75%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af selskabets lejemål. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Selskabets udlejning til beboelse baserer sig på de almindelige regler for udlejning af boliger til private, herunder ift. opsigelsesvarsel. Selskabet har indgået individuelle aftaler om opsigelse af erhvervslejemål på almindelige markedsvilkår. For erhvervsejendommene med en samlet dagsværdi pr. balancedagen på t.kr. 18.607 vil en forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point reducere den samlede dagsværdi med t.DKK 914.

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	DKK	DKK	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	4.079.804	3.249.308	182.286	2.337.878
	4.079.804	3.249.308	182.286	2.337.878

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.249, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 18.607.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for APO-Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme måles til vurderet markedsværdi. Markedsværdien fastsættes ved en periodevis gennemført vurdering, baseret på afkastskrav, ejendommens forventede afkast og vedligeholdelsestilstand. Som en konsekvens af denne praksis med at værdiansætte investeringsejendomme til markedsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger på disse. Afskrivningsgrundlaget for øvrige aktiver er kostpris med fradrag af forventet 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.

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 afskrivninger.

Nedskrivninger af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien, dvs. den højeste af aktivets nettosalgspris og kapitalværdi, er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

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 og -omkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.