



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**APL BOLIGUDLEJNING APS**  
**GRUNDTVIGSVEJ 8, 8723 LØSNING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. juni 2016

---

Anders Peter Laursen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	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>	APL Boligudlejning ApS Grundtvigsvej 8 8723 Løsning
	CVR-nr.: 30 59 77 37 Stiftet: 1. januar 2007 Hjemsted: Løsning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Else Laursen Anders Peter Laursen Ruben Laursen
<b>Direktion</b>	Anders Peter Laursen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for APL Boligudlejning ApS.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løsning, den 3. juni 2016

Direktion

---

Anders Peter Laursen

Bestyrelse

---

Else Laursen

---

Anders Peter Laursen

---

Ruben Laursen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejerne i APL Boligudlejning ApS*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for APL Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Vejle, den 3. juni 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Rathleff Algren  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter boligejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er værdiansat til dagsværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved målingen til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det mest sandsynlige økonomiske forløb baseret på de oplysninger, der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er væsentligt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme, hvilket har medført et negativt resultat for året.

For så vidt angår driften af investeringsejendomme levede denne op til ledelsens forventninger.

Samlet vurderes årets resultat og økonomiske stilling at leve op til forventningerne og anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har efter regnskabsårets udløb fået gældseftergivet samlet 3.298 tkr. af anden gæld opført under kortfristede gældsforpligtelser i balancen. Gældseftergivelsen har en væsentlig positiv indvirkning på selskabets egenkapital og finansielle stilling.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for APL Boligudlejning ApS 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 fraga 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

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 ejendomsomkostninger og administration.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

### 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.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld 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**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0%

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

**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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	kr.	kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.463.272</b>	<b>1.657.707</b>
Personaleomkostninger.....	1	-107.303	-74.898
Af- og nedskrivninger.....		-12.500	-1.042
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-5.556.612	-4.522.250
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		-76.655	-41.194
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-4.289.798</b>	<b>-2.981.677</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-653.509	-1.232.312
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-4.943.307</b>	<b>-4.213.989</b>
Skat af årets resultat.....	2	1.043.308	991.705
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-3.899.999</b>	<b>-3.222.284</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-3.899.999	-3.222.284
<b>I ALT</b> .....		<b>-3.899.999</b>	<b>-3.222.284</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	kr.	kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		48.958	61.458
Investeringsjendomme.....		29.725.000	34.927.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>29.773.958</b>	<b>34.988.458</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>29.773.958</b>	<b>34.988.458</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		181.759	192.403
Andre tilgodehavender.....		18.728	0
Periodeafgrænsningsposter.....		442.398	448.436
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>642.885</b>	<b>640.839</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>642.885</b>	<b>640.839</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>30.416.843</b>	<b>35.629.297</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

PASSIVER	Note	kr.	
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-3.767.304	132.695
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>-3.642.304</b>	<b>257.695</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.619.165	2.830.498
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.619.165</b>	<b>2.830.498</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		22.575.219	22.614.700
Depositum.....		576.875	529.385
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>23.152.094</b>	<b>23.144.085</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	115.091	112.535
Gæld til pengeinstitutter.....		4.692.835	4.729.273
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		28.644	57.135
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		203.464	145.738
Selskabsskat.....		168.025	27.636
Anden gæld.....		3.676.854	3.948.250
Periodeafgrænsningsposter.....		402.975	376.452
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>9.287.888</b>	<b>9.397.019</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>32.439.982</b>	<b>32.541.104</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>30.416.843</b>	<b>35.629.297</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Løn og gager.....	47.445	20.013	
Pensioner.....	49.678	47.800	
Omkostninger til social sikring.....	10.180	7.085	
	<b>107.303</b>	<b>74.898</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	168.025	27.636	
Regulering af udskudt skat.....	-1.211.333	-1.019.341	
	<b>-1.043.308</b>	<b>-991.705</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2015.....	62.500	36.007.237	
Tilgang.....	0	354.612	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>62.500</b>	<b>36.361.849</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	1.042	0	
Årets afskrivninger .....	12.500	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>13.542</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....	0	-1.080.237	
Årets værdireguleringer.....	0	-5.556.612	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....</b>	<b>0</b>	<b>-6.636.849</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>48.958</b>	<b>29.725.000</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	132.695	257.695
Forslag til årets resultatdisponering.....		-3.899.999	-3.899.999
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>125.000</b>	<b>-3.767.304</b>	<b>-3.642.304</b>

Selskabskapitalen 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...	22.727.235	22.690.310	115.091	20.990.909	
Depositum.....	529.385	576.875	0	576.875	
	<b>23.256.620</b>	<b>23.267.185</b>	<b>115.091</b>	<b>21.567.784</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>6</b>
Der er ikke indgået kautions- eller garantiforpligtelser udover garantier forbundet med selskabets normale aktiviteter.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.690 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 29.725 tkr.					
 <b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>					 <b>8</b>
Ejendommenes værdi er værdiansat til dagsværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved målingen til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det mest sandsynlige økonomiske forløb baseret på de oplysninger, der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.					