

APL BOLIGUDLEJNING APS

Teglværksvej 4
8723 Løsning

CVR-nr. 30 59 77 37

ÅRSRAPPORT FOR 2022



Årsrapporten er fremlagt og god-
kendt på selskabets ordinære
generalforsamling den
21. juni 2023

Ruben Mejer Laursen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance 31. december	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løsning, den 21. juni 2023

Direktion

Ruben Mejer Laursen
direktør

Bestyrelse

Anders Peter Laursen
formand

Ruben Mejer Laursen

Maibrit Busch Laursen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i APL Boligudlejning ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for APL Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Skanderborg, den 21. juni 2023

ADVOSION

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 55 70 64

Henrik Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. men21336

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	APL Boligudlejning ApS Teglværksvej 4 8723 Løsning
	CVR-nr.: 30 59 77 37
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Hjemsted: Hedensted
Bestyrelse	Anders Peter Laursen, formand Ruben Mejer Laursen Maibrit Busch Laursen
Direktion	Ruben Mejer Laursen, direktør
Revisor	ADVOSION Statsautoriseret revisionspartnerselskab Krøyer Kielbergs Vej 3, 5. th. 8660 Skanderborg

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter boligejendomme. Herudover beslægtede aktivitet i form af udlejning af arbejdskraft til opførelse af bygninger mm.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved måling til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det mest sandsynlige økonomiske forløb baseret på de oplysninger, der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 75.984, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 8.631.627.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for APL Boligudlejning ApS for 2022 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.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger samt andre driftsomkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder ejendommenes driftsomkostninger som ejendomsskat, forsikring, forbrugsafgifter, vedligeholdelse mv.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korri-geret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventu-elle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avan-cer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative good-will overtage eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er af-viklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et even-tuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostpri-sen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for APL Boligudlejning ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indika-tion på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på indivi-duelt niveau.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Selskabsskat og udskudt skat

APL Boligudlejning ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

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 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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		1.094.466	10.324.583
Personaleomkostninger	2	-483.252	-2.305.146
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		611.214	8.019.437
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-30.000	-73.750
Andre driftsomkostninger		-26.569	-5.499.198
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		554.645	2.446.489
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		570.377	787.032
Dagsværdiregulering af gæld		21.940	4.897
Resultat før finansielle poster		1.146.962	3.238.418
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-154.352	-129.071
Finansielle indtægter		62.202	40.882
Finansielle omkostninger	4	-1.009.831	-660.867
Resultat før skat		44.981	2.489.362
Skat af årets resultat	5	31.003	-586.215
Årets resultat		75.984	1.903.147
Foreslået udbytte		117.800	211.793
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-154.352	-129.071
Overført resultat		112.536	1.820.425
		75.984	1.903.147

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	41.679.000	45.944.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	30.000	191.250
Materielle anlægsaktiver		41.709.000	46.135.250
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	0	154.352
Finansielle anlægsaktiver		0	154.352
Anlægsaktiver i alt		41.709.000	46.289.602
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.382	225.394
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.533.172	2.331.909
Andre tilgodehavender		131.250	12.635
Periodeafgrænsningsposter		662.553	425.311
Tilgodehavender		3.345.357	2.995.249
Likvide beholdninger		0	954.059
Omsætningsaktiver i alt		3.345.357	3.949.308
Aktiver i alt		45.054.357	50.238.910

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	116.852
Overført resultat		8.388.827	8.313.791
Foreslået udbytte for regnskabsåret		117.800	211.793
Egenkapital		8.631.627	8.767.436
Hensættelse til udskudt skat		2.700.000	3.049.550
Hensatte forpligtelser i alt		2.700.000	3.049.550
Gæld til realkreditinstitutter		26.083.926	31.491.917
Langfristede gældsforpligtelser	10	26.083.926	31.491.917
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	324.090	408.148
Banker		5.019.229	2.773.413
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	171.991
Leverandører af varer og tjenesteydelser		681.370	775.708
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		20.000	162.490
Selskabsskat		50.655	219.514
Skyldigt sambeskatningsbidrag		135.892	29.785
Anden gæld		791.942	1.998.508
Periodeafgrænsningsposter		615.626	390.450
Kortfristede gældsforpligtelser		7.638.804	6.930.007
Gældsforpligtelser i alt		33.722.730	38.421.924
Passiver i alt		45.054.357	50.238.910
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Oplysning om dagsværdi	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	116.852	8.313.791	211.793	8.767.436
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-211.793	-211.793
Nedskrivning kapitalandele	0	37.500	-37.500	0	0
Årets resultat	0	-154.352	112.536	117.800	75.984
Egenkapital 31. december 2022	125.000	0	8.388.827	117.800	8.631.627

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt 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.

	2022 kr.	2021 kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	409.145	2.277.852
Pensioner	61.075	201.951
Andre omkostninger til social sikring	31.437	47.399
Andre personaleomkostninger	-18.405	-222.056
	483.252	2.305.146
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>7</u>
3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>30.000</u>	<u>73.750</u>
	30.000	73.750
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.009.831</u>	<u>660.867</u>
	1.009.831	660.867
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	318.547	401.299
Årets udskudte skat	<u>-349.550</u>	<u>184.916</u>
	-31.003	586.215

NOTER

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	48.888.847
Tilgang i årets løb	1.664.623
Afgang i årets løb	-6.500.000
Kostpris 31. december 2022	<u>44.053.470</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	-2.944.847
Årets værdireguleringer	570.377
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>-2.374.470</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>41.679.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme består af 29 udlejningsejendomme beliggende i Hedensted og Løsning, som er blevet anskaffet i perioden fra 1987 til 2022. Investeringsejendomme består endvidere af en ubebygget byggegrund. Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Der er i beregningen taget udgangspunkt i et gennemsnitlig driftsafkast for samtlige ejendomme på ca. 3.028 tkr., hvilket bygger på en gennemsnitlig årlig leje pr. kvadratmeter på ca. 834 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på ca. 1.758 tkr. samt en udlejningsprocent på 98,5%.

Ved beregningen er anvendt et afkast for ejendommene på gennemsnitligt 7,68% henset til at ejendommene er beliggende i samme område og i al væsentlighed er i samme stand. Der er fastsat individuelle afkast for hver enkelt ejendom, som ligeledes hovedsageligt er indenfor et interval i størrelsesorden 5% til 10%. Afkastet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 7,68% udgør det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme beliggende i Hedensted og Løsning.

NOTER

7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2022	431.250
Afgang i årets løb	<u>-131.250</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>300.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	240.000
Årets afskrivninger	<u>30.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>270.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>30.000</u></u>

8 Oplysning om dagsværdi Investeringsjendomme

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>21.940</u>	<u>787.032</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>41.108.623</u>	<u>45.944.000</u>

NOTER

	2022	2021
	kr.	kr.
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2022	37.500	37.500
Kostpris 31. december 2022	37.500	37.500
Værdireguleringer 1. januar 2022	116.852	245.923
Årets resultat	-154.352	-129.071
Værdireguleringer 31. december 2022	-37.500	116.852
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	0	154.352

10 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	31.900.065	26.408.016	324.090	23.931.879
	31.900.065	26.408.016	324.090	23.931.879

11 Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor APL Byg ApS' mellemværende med Sydbank A/S. Kautionen er maksimeret til 600 tkr.

Selskabet har overfor APL Byg ApS afgivet tilbagetrædelseserklæring for at sikre selskabets drift. Tilbagetrædelseserklæringen er gældende indtil generalforsamlingen for det kommende år i APL Byg ApS.

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 26.391, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør tkr. 41.679.

Ruben Mejer Laursen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ruben Mejer Laursen
Direktør
ID: f437587f-9a59-4027-aa77-23e4b0529326
Tidspunkt for underskrift: 22-06-2023 kl.: 18:43:33
Underskrevet med MitID



Anders Peter Laursen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Anders Peter Laursen
Bestyrelsesformand
ID: 0ee785a1-9cca-4b06-b3aa-482ba46e7ec1
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2023 kl.: 08:40:22
Underskrevet med MitID



Ruben Mejer Laursen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ruben Mejer Laursen
Bestyrelsesmedlem
ID: f437587f-9a59-4027-aa77-23e4b0529326
Tidspunkt for underskrift: 22-06-2023 kl.: 18:44:48
Underskrevet med MitID



Maibrit Busch Laursen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Maibrit Busch Laursen
Bestyrelsesmedlem
ID: 01b0d12a-c41d-4326-b815-382e27dd6f2c
Tidspunkt for underskrift: 23-06-2023 kl.: 09:34:05
Underskrevet med MitID



Henrik Hansen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Henrik Hansen
Revisor
ID: 80810872
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2023 kl.: 12:49:22
Underskrevet med NemID

NEM ID

Ruben Mejer Laursen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ruben Mejer Laursen
Dirigent
ID: f437587f-9a59-4027-aa77-23e4b0529326
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2023 kl.: 17:15:56
Underskrevet med MitID

