



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**A+P EJENDOMME A/S**

**C/O HAUGAARD BRAAD EA APS, SKIBBROGADE 3, 3., 9000 AALBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. juni 2024

---

Peter Alex Claesen

**CVR-NR. 33 95 47 19**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	A+P Ejendomme A/S c/o Haugaard Braad EA ApS Skibbrogade 3, 3. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 33 95 47 19 Stiftet: 29. september 2011 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Christina Claesen Fruensgaard Rasmus Haugaard Peter Alex Claesen
<b>Direktion</b>	Peter Alex Claesen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Gøteborgvej 1 9200 Aalborg SV
<b>Advokat</b>	Haugaard Braad Advokatpartnerselskab Skibbrogade 3, 3. 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for A+P Ejendomme 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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.

Aalborg, den 28. juni 2024

Direktion:

---

Peter Alex Claesen

Bestyrelse:

---

Christina Claesen Fruensgaard

---

Rasmus Haugaard

---

Peter Alex Claesen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i A+P Ejendomme A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for A+P Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 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.

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.

Aalborg, den 28. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28629

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat er præget af nedjustering værdien af selskabets ejendomsportefølje som følge af udviklingen på ejendomsmarkedet. Der er ligeledes foretaget et frasalg af visse lejligheder som et "hurtigt salg" med mindre gunstige realisationspriser til følge.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, vil en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### 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	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>144.899</b>	<b>225.468</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-3.952.676	-289.388
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-3.807.777</b>	<b>-63.920</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	102	163.369
Andre finansielle omkostninger.....	2	-438.097	-236.858
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-4.245.772</b>	<b>-137.409</b>
Skat af årets resultat.....	3	958.592	72.031
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-3.287.180</b>	<b>-65.378</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	975.000
Overført resultat.....		-3.287.180	-1.040.378
<b>I ALT</b> .....		<b>-3.287.180</b>	<b>-65.378</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		9.269.000	19.594.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>9.269.000</b>	<b>19.594.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>9.269.000</b>	<b>19.594.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		1.101	2.728
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	975.117
Andre tilgodehavender.....		6.615	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		71.562	0
Periodeafgrænsningsposter.....		0	3.037
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>79.278</b>	<b>980.882</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>380.618</b>	<b>359.707</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>459.896</b>	<b>1.340.589</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>9.728.896</b>	<b>20.934.589</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		3.169.047	6.456.227
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	975.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>3.669.047</b>	<b>7.931.227</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		158.863	1.045.893
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>158.863</b>	<b>1.045.893</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.653.868	10.682.313
Deposita.....		112.744	249.997
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>5.766.612</b>	<b>10.932.310</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		67.258	56.877
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		4.069	10.594
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		11.841	0
Selskabsskat.....		0	18.154
Anden gæld.....		51.206	939.034
Periodeafgrænsningsposter.....		0	500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>134.374</b>	<b>1.025.159</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.900.986</b>	<b>11.957.469</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>9.728.896</b>	<b>20.934.589</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	500.000	6.456.227	975.000	7.931.227
Forslag til resultatdisponering.....		-3.287.180		-3.287.180
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-975.000	-975.000
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>500.000</b>	<b>3.169.047</b>	<b>0</b>	<b>3.669.047</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	10.685	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	102	152.684	
	<b>102</b>	<b>163.369</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	-21.620	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	459.717	236.858	
	<b>438.097</b>	<b>236.858</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-71.562	18.154	
Regulering af udskudt skat.....	-887.030	-90.185	
	<b>-958.592</b>	<b>-72.031</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		14.707.881	
Tilgang.....		256.518	
Afgang.....		-6.517.437	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>8.446.962</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		4.886.119	
Årets værdireguleringer.....		-1.952.518	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		-2.111.563	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>		<b>822.038</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>9.269.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Boligejendomme	
Dagsværdi 31. december 2023.....		9.269.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-1.952.518	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

##### *Dagsværdi for boligejendomme*

Boligejendommene består af 7 udlejningsejendomme i Aalborg og Nørresundby. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en forenklet afkastbaseret værdiansættelsesmodel, normalindtjeningsmodellen, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens normalafkast dvs. nettodriftsresultat i et stabiliseret driftsår, kapitaliseret med et forretningskrav. Dermed skønnes den beregnede værdi at svare til en pålidelig estimeret dagsværdi.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat samt et afkastkrav på 4,00 - 4,50 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Det forventede driftsafkast for boligejendommene i et normalår er vurderet i niveauet 250-350 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

#### Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.721.126	67.258	5.263.710	10.739.190
Deposita.....	112.744	0	112.744	249.997
	<b>5.833.870</b>	<b>67.258</b>	<b>5.376.454</b>	<b>10.989.187</b>

#### Eventualposter mv.

6

##### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for P&C ASSETS A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.721 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 9.269 tkr.

2023                      2022

#### Medarbejderforhold

8

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:                      1                      1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A+P Ejendomme A/S for 2023 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

### Huslejeindtægter

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

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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 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.

## 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 nettosalgpris 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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation 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 individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 i egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.