



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 EJENDOMME APS**  
**GRUNDTVIGSVEJ 8, 8723 LØSNING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. juni 2022

---

Anders Peter Laursen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	APL Ejendomme ApS Grundtvigsvej 8 8723 Løsning
	CVR-nr.: 37 96 32 32 Stiftet: 26. august 2016 Kommune: Hedensted Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Ruben Mejer Laursen, formand Else Mejer Laursen Anders Peter Laursen
<b>Direktion</b>	Anders Peter Laursen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for APL Ejendomme 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løsning, den 24. juni 2022

Direktion:

---

Anders Peter Laursen

Bestyrelse:

---

Ruben Mejer Laursen  
Formand

---

Else Mejer Laursen

---

Anders Peter Laursen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i APL Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for APL Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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. Vores 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Vejle, den 24. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Lau  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32054

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af boligejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

### Beskrivelse af væsentlige ændringer i virksomhedens aktivitet

Selskabet har i regnskabsåret ændret sine væsentligste aktiviteter fra at være investering og formueadministration til udlejning af boligejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

### Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat udviser et overskud på 1.065 tkr., hvilket af ledelsen anses for tilfredsstillende.

### 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	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>150.003</b>	<b>-49.906</b>
Personaleomkostninger.....	1	-120.000	-110.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-178.186	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-148.183</b>	<b>-159.906</b>
Andre finansielle indtægter.....		835.926	638.830
Andre finansielle omkostninger.....	2	-207.999	-157.135
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>479.744</b>	<b>321.789</b>
Skat af årets resultat.....	3	-105.551	-71.161
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>374.193</b>	<b>250.628</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		8.700.000	0
Overført resultat.....		-8.325.807	250.628
<b>I ALT</b> .....		<b>374.193</b>	<b>250.628</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		0	2.831.079
Investerings-ejendomme.....		8.000.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>8.000.000</b>	<b>2.831.079</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>8.000.000</b>	<b>2.831.079</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		8.560.202	0
Udsudte skatteaktiver.....		27.322	0
Andre tilgodehavender.....		380.607	281.961
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>8.968.131</b>	<b>281.961</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		0	8.317.031
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>0</b>	<b>8.317.031</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>0</b>	<b>328.004</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>8.968.131</b>	<b>8.926.996</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>16.968.131</b>	<b>11.758.075</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		374.820	8.700.628
Forslag til udbytte.....		8.700.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>9.124.820</b>	<b>8.750.628</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.861.354	0
Deposita.....		117.375	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>4.978.729</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		176.908	0
Gæld til pengeinstitutter.....		6.457	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.500	230.300
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	295.439
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		2.577.751	2.419.013
Selskabsskat.....		84.978	19.316
Anden gæld.....		5.988	17.580
Periodeafgrænsningsposter.....		0	25.799
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.864.582</b>	<b>3.007.447</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>7.843.311</b>	<b>3.007.447</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>16.968.131</b>	<b>11.758.075</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	8.700.627	0	8.750.627
Forslag til resultatdisponering.....		-8.325.807	8.700.000	374.193
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>50.000</b>	<b>374.820</b>	<b>8.700.000</b>	<b>9.124.820</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager .....	120.000	110.000	
	<b>120.000</b>	<b>110.000</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	36.875	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	207.999	120.260	
	<b>207.999</b>	<b>157.135</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	132.873	71.161	
Regulering af udskudt skat.....	-27.322	0	
	<b>105.551</b>	<b>71.161</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2021.....	2.831.079	0	
Overførsel.....	-2.831.079	2.831.079	
Tilgang.....	0	5.347.107	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>0</b>	<b>8.178.186</b>	
Årets værdireguleringer.....	0	-178.186	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b>	<b>0</b>	<b>-178.186</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	<b>0</b>	<b>8.000.000</b>	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1 .....		8.178.186	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Boligudlejning	
Dagsværdi 31. december 2021.....		8.000.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-178.186	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Investerings ejendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Løsning, som er blevet opført i perioden fra 2020 til 2021. Investerings ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Der er i beregningen taget udgangspunkt i et gennemsnitlig driftsafkast for ejendommen på ca. 340 tkr., hvilket bygger på en gennemsnitlig årlig leje pr. kvadratmeter på ca. 408 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på ca. 68 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Afkastet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendoms markedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,25% udgør det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme beliggende i Løsning som er helt nye.

#### Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.038.262	176.908	4.182.265	0
Deposita.....	117.375	0	117.375	0
	<b>5.155.637</b>	<b>176.908</b>	<b>4.299.640</b>	<b>0</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 APL A/S, der er administrations selskab for sambeskatningen.

##### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.038 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 5.037 tkr.

APL Ejendomme ApS har stillet sikkerhed for Din Bilpartner Løsning ApS' kreditfaciliteter i Middelfart Sparekasse med et maksimum på 1.500 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for APL Ejendomme ApS for 2021 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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, administration 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 aconto-skatteordningen 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

Investerings ejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes 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.

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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

### 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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 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.