

APL EJENDOMME APS

Grundtvigsvej 8
8723 Løsning

CVR-nr. 37 96 32 32

ÅRSRAPPORT FOR 2022



Årsrapporten er fremlagt og god-
kendt på selskabets ordinære
generalforsamling den
7. juli 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	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løsning, den 7. juli 2023

Direktion

Anders Peter Laursen
direktør

Bestyrelse

Ruben Mejer Laursen
formand

Else Mejer Laursen
næstformand

Anders Peter Laursen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

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 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 7. juli 2023

ADVOSION

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 55 70 64

Henrik Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21336

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	APL Ejendomme ApS Grundtvigsvej 8 8723 Løsning
	CVR-nr.: 37 96 32 32
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Hjemsted: Hedensted
Bestyrelse	Ruben Mejer Laursen, formand Else Mejer Laursen, næstformand Anders Peter Laursen
Direktion	Anders Peter Laursen, direktør
Revisor	ADVOSION Statsautoriseret revisionspartnerselskab Krøyer Kielbergs Vej 3, 5. th. 8660 Skanderborg

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af boligejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 272.439, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 697.259.

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 Ejendomme 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 med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsåret udløb.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder driftsomkostninger vedrørende ejendomme herunder ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse, forbrugsafgifter mv.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter 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.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Løsning, som er blevet opført i perioden fra 2020 til 2021. Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings-ejendommenes 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 ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,25% udgør det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme beliggende i Løsning som er helt nye.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

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 nettorealiseringsværdi.

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 netto-provenuet 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.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		333.947	150.003
Personaleomkostninger	1	-1.281	-120.000
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		332.666	30.003
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-178.186
Resultat før finansielle poster		332.666	-148.183
Finansielle indtægter	2	134.045	835.926
Finansielle omkostninger	3	-116.553	-207.999
Resultat før skat		350.158	479.744
Skat af årets resultat	4	-77.719	-105.551
Årets resultat		272.439	374.193
Foreslået udbytte		0	8.700.000
Overført resultat		272.439	-8.325.807
		272.439	374.193

BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	8.000.000	8.000.000
Materielle anlægsaktiver		8.000.000	8.000.000
Anlægsaktiver i alt		8.000.000	8.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	8.560.202
Andre tilgodehavender		36.250	380.607
Udskudt skatteaktiv		15.000	27.322
Tilgodehavender		51.250	8.968.131
Likvide beholdninger		90.747	0
Omsætningsaktiver i alt		141.997	8.968.131
Aktiver i alt		8.141.997	16.968.131

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		647.259	374.820
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	8.700.000
Egenkapital		697.259	9.124.820
Gæld til realkreditinstitutter		4.683.523	4.861.354
Langfristede gældsforpligtelser	6	4.683.523	4.861.354
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	177.800	176.908
Banker		0	6.457
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.618.319	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		758.791	2.577.751
Selskabsskat		65.397	84.978
Anden gæld		128.408	123.363
Kortfristede gældsforpligtelser		2.761.215	2.981.957
Gældsforpligtelser i alt		7.444.738	7.843.311
Passiver i alt		8.141.997	16.968.131
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	374.820	8.700.000	9.124.820
Betalt ordinært udbytte	0	0	-8.700.000	-8.700.000
Årets resultat	0	272.439	0	272.439
Egenkapital 31. december 2022	50.000	647.259	0	697.259

NOTER

	2022	2021
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	0	120.000
Andre omkostninger til social sikring	1.281	0
	<u>1.281</u>	<u>120.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	134.045	165.925
Andre finansielle indtægter	0	670.001
	<u>134.045</u>	<u>835.926</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	116.553	207.999
	<u>116.553</u>	<u>207.999</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	65.397	132.873
Årets udskudte skat	12.322	-27.322
	<u>77.719</u>	<u>105.551</u>

NOTER

5 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2022	8.178.186
Kostpris 31. december 2022	8.178.186
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	178.186
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	178.186
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	8.000.000

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Løsning, som er blevet opført i perioden fra 2020 til 2021. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens 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 ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,25% udgør det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme beliggende i Løsning som er helt nye.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.038.262	4.861.323	177.800	4.005.271
	5.038.262	4.861.323	177.800	4.005.271

NOTER

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet APL ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.892, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 8.000.

Anders Peter Laursen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Peter Laursen

Direktør

ID: 0ee785a1-9cca-4b06-b3aa-482ba46e7ec1

Tidspunkt for underskrift: 12-07-2023 kl.: 10:32:16

Underskrevet med MitID



Ruben Mejer Laursen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ruben Mejer Laursen

Bestyrelsesformand

ID: f437587f-9a59-4027-aa77-23e4b0529326

Tidspunkt for underskrift: 12-07-2023 kl.: 12:52:29

Underskrevet med MitID



Else Mejer Laursen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Else Mejer Laursen

Bestyrelsesmedlem

ID: 4e0b912d-2a10-4bc2-8e3a-20bbdc746481

Tidspunkt for underskrift: 12-07-2023 kl.: 10:35:35

Underskrevet med MitID



Anders Peter Laursen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Peter Laursen

Bestyrelsesmedlem

ID: 0ee785a1-9cca-4b06-b3aa-482ba46e7ec1

Tidspunkt for underskrift: 12-07-2023 kl.: 10:34:01

Underskrevet med MitID



Henrik Hansen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Henrik Hansen

Revisor

ID: 80810872

Tidspunkt for underskrift: 12-07-2023 kl.: 14:14:39

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: 12-07-2023 kl.: 14:48:36

Underskrevet med MitID

