

## APL EJENDOMME APS

Grundtvigsvej 8  
8723 Løsning

CVR-nr. 37 96 32 32

## ÅRSRAPPORT FOR 2023



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den  
2. juli 2024

---

Ruben Mejer Laursen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løsning, den 2. juli 2024

### Direktion

Anders Peter Laursen  
direktør

### Bestyrelse

Ruben Mejer Laursen  
formand

Else Mejer Laursen  
næstformand

Anders Peter Laursen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

### *Til kapitalejeren i APL Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for APL Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skanderborg, den 2. juli 2024

### **ADVOSION**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 55 70 64

Dennis Nymann  
Statsautoriseret revisor  
mne34469

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	APL Ejendomme ApS Grundtvigsvej 8 8723 Løsning
	CVR-nr.: 37 96 32 32
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Hjemsted: Hedensted
<b>Bestyrelse</b>	Ruben Mejer Laursen, formand Else Mejer Laursen, næstformand Anders Peter Laursen
<b>Direktion</b>	Anders Peter Laursen, direktør
<b>Revisor</b>	ADVOSION Statsautoriseret revisionspartnerselskab Krøyer Kielbergs Vej 3, 5. th. 8660 Skanderborg

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af boligejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 71.078, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 626.181.

### **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 2023 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 2023 er aflagt i DKK

### 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.

### **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, 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.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### ***Investeringssejendomme***

Investeringssejendomme 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

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

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 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet til 4,50%.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

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 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 nominal værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>324.412</b>	<b>333.947</b>
Personaleomkostninger	1	0	-1.281
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>324.412</b>	<b>332.666</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-271.111	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>53.301</b>	<b>332.666</b>
Finansielle indtægter	2	215	134.045
Finansielle omkostninger	3	-144.907	-116.553
<b>Resultat før skat</b>		<b>-91.391</b>	<b>350.158</b>
Skat af årets resultat	4	20.313	-77.719
<b>Årets resultat</b>		<b>-71.078</b>	<b>272.439</b>
Overført resultat		-71.078	272.439
		<b>-71.078</b>	<b>272.439</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	7.728.889	8.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>7.728.889</b>	<b>8.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.728.889</b>	<b>8.000.000</b>
Andre tilgodehavender		36.250	36.250
Udskudt skatteaktiv		63.209	15.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>99.459</b>	<b>51.250</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>55.138</b>	<b>90.747</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>154.597</b>	<b>141.997</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>7.883.486</b>	<b>8.141.997</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		576.181	647.259
<b>Egenkapital</b>		<b>626.181</b>	<b>697.259</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.507.045	4.683.523
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>4.507.045</b>	<b>4.683.523</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	177.570	177.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.760.095	1.618.319
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		558.791	758.791
Selskabsskat		27.896	65.397
Anden gæld		213.408	128.408
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.750.260</b>	<b>2.761.215</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.257.305</b>	<b>7.444.738</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.883.486</b>	<b>8.141.997</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	647.259	697.259
Årets resultat	0	-71.078	-71.078
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>576.181</b>	<b>626.181</b>

## NOTER

	2023 DKK	2022 DKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Andre omkostninger til social sikring	0	1.281
	<b>0</b>	<b>1.281</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	0	1
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	134.045
Andre finansielle indtægter	215	0
	<b>215</b>	<b>134.045</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	111.446	0
Andre finansielle omkostninger	33.461	116.553
	<b>144.907</b>	<b>116.553</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	27.896	65.397
Årets udskudte skat	-48.209	12.322
	<b>-20.313</b>	<b>77.719</b>

## NOTER

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023	8.178.186
Kostpris 31. december 2023	8.178.186
Værdireguleringer 1. januar 2023	-178.186
Årets værdireguleringer	-271.111
Værdireguleringer 31. december 2023	-449.297
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>7.728.889</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør 14,5% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 4,95 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 2,25% af lejeindtægterne.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et afkastkrav på 4,5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	4,0	4,5	5,0
Dagsværdi	8.695.000	7.728.889	6.956.000
Ændring i dagsværdi	966.111	0	-772.889



## NOTER

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.861.323	4.684.615	177.570	3.828.516
	<b>4.861.323</b>	<b>4.684.615</b>	<b>177.570</b>	<b>3.828.516</b>

### 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. 4.861, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 7.729

## Anders Peter Laursen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Peter Laursen

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 02-07-2024 kl.: 16:42:01

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: 02-07-2024 kl.: 17:18:10

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: 02-07-2024 kl.: 17:15:59

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: 02-07-2024 kl.: 16:50:55

Underskrevet med MitID



## Dennis Nymann

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Dennis Nymann

Revisor

På vegne af ADVOSION, Statsautoriseret Revisionspartner...

ID: 16644915-de76-4faa-a0c7-a9e7b325f384

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 03-07-2024 kl.: 07:32:06

Underskrevet med MitID



## Ruben Mejer Laursen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ruben Mejer Laursen

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 03-07-2024 kl.: 07:35:38

Underskrevet med MitID

