

AP Living A/S

Sct Knuds Alle 16, st. th, 9800 Hjørring
CVR-nr. 25 23 00 27

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 26. maj 2025

Asta Jensen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 7

Balance 8-9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-12

Anvendt regnskabspraksis 13-14

Selskabsoplysninger

Selskabet	AP Living A/S Sct Knuds Alle 16, st. th 9800 Hjørring
	CVR-nr.: 25 23 00 27 Stiftet: 24. februar 2000 Kommune: Hjørring Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Troels Stokbro Christensen, formand Ditte Andrea Stokbro Sørensen Jeppe Stokbro Asta Stokbro Jensen
Direktion	Asta Stokbro Jensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby
Pengeinstitut	Sparekassen Kronjylland Nålemagergade 6 9000 Aalborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for AP Living 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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.

Hjørring, den 22. maj 2025

Direktion:

Asta Stokbro Jensen

Bestyrelse:

Troels Stokbro Christensen
Formand

Ditte Andrea Stokbro Sørensen

Jeppe Stokbro

Asta Stokbro Jensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i AP Living A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for AP Living A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

Sæby, den 22. maj 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kallehauge
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19688

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering og udlejning af fast ejendom.

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	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		2.159.205	1.994.535
Personaleomkostninger	1	-760.260	-704.929
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-427.859	-444.043
Driftsresultat		971.086	845.563
Andre finansielle indtægter		0	1.489.523
Øvrige finansielle omkostninger		-724.437	-697.805
Resultat før skat		246.649	1.637.281
Skat af årets resultat	2	-56.022	-366.828
Årets resultat		190.627	1.270.453
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		190.627	1.270.453
I alt		190.627	1.270.453

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		27.331.072	27.713.299
Driftsmidler og inventar		0	25.000
Materielle anlægsaktiver	3	27.331.072	27.738.299
Anlægsaktiver		27.331.072	27.738.299
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.033	48.322
Andre tilgodehavender		3.972	0
Periodeafgrænsningsposter		23.625	0
Tilgodehavender		40.630	48.322
Likvider		1.716	178
Omsætningsaktiver		42.346	48.500
<hr/>			
Aktiver		27.373.418	27.786.799
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiekapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		2.445.383	2.482.434
Overført overskud		7.455.721	7.228.043
Egenkapital		10.401.104	10.210.477
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		1.929.456	1.977.406
Hensatte forpligtelser		1.929.456	1.977.406
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		12.554.320	12.922.129
Langfristede gældsforpligtelser	4	12.554.320	12.922.129
Gæld til realkreditinstitutter		512.738	662.797
Gæld til pengeinstitut		499.853	441.421
Leverandører af varer og tjenesteydelser		130.320	120.278
Selskabsskat		73.972	233.888
Anden gæld		1.271.655	1.218.403
Kortfristede gældsforpligtelser		2.488.538	2.676.787
Gældsforpligtelser		15.042.858	15.598.916
<hr/>			
Passiver		27.373.418	27.786.799
<hr/>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	2.482.434	7.228.043	10.210.477
Forslag til resultatdisponering			190.627	190.627
Overførsler				
Ned- og afskrivninger		-37.051	37.051	0
Egenkapital 31. december 2024	500.000	2.445.383	7.455.721	10.401.104

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2
Løn og gager	739.862	685.125
Andre omkostninger til social sikring	20.398	19.804
	760.260	704.929

2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	103.972	437.888
Regulering af udskudt skat	-47.950	-71.060
	56.022	366.828

3 Materielle anlægsaktiver		
kr.	Grunde og bygninger	Driftsmidler og inventar
Kostpris 1. januar 2024	32.635.132	156.009
Tilgang	20.632	0
Kostpris 31. december 2024	32.655.764	156.009
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	4.921.833	131.009
Årets afskrivninger	402.859	25.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	5.324.692	156.009
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	27.331.072	0
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1	24.195.966	

4 Langfristede gældsforpligtelser				
kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	13.067.058	512.738	10.466.868	13.584.926
	13.067.058	512.738	10.466.868	13.584.926

Noter

5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.067 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 27.072 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der udstedt ejerpantebreve på i alt 8.000 tkr. med pant i ejendommene Nørregade 1B og Nørregade 14A, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 8.319 tkr. samt ejerpantebrev på 4.000 tkr. med pant i Østergade, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 4.635 tkr.

Bogført værdi af pantsatte aktiver er udelukkende oplyst ud fra den i årsrapporten anvendte fordeling. Herudover skal tillægges eventuelt bogført værdi af driftsmateriel og inventar, som vil være omfattet af pantet i henhold til tinglysningslovens § 37.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AP Living A/S for 2024 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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter og omkostninger 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 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 indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt til-læg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	50 %
Driftsmidler og inventar	5 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

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 acontoskatte.

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.

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 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.