APO-Ejendomme ApS

Bakkegårds Alle 21, 6000 Kolding

CVR-nr. 29 63 54 47

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2025

Kurt Jensen Høj
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for APO-Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Kolding, den 19. maj 2025

Direktion

Kurt Jensen Høj

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i APO-Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for APO-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 vores 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.

København, den 19. maj 2025

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Michael Brink Larsen
statsautoriseret revisor
mne23256

Selskabsoplysninger

Selskabet	APO-Ejendomme ApS Bakkegårds Alle 21 6000 Kolding	
	CVR-nr.:	29 63 54 47
	Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december 2024
	Hjemsted:	Kolding
Direktion	Kurt Jensen Høj	
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsudvikling, - handel og finansiering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 1.786.931, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 15.749.884.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Nettoomsætning		**2.519.295**	**2.428.937**
Andre eksterne omkostninger		-106.240	-217.290
Bruttoresultat		**2.413.055**	**2.211.647**
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-428.878	-428.878
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		551.248	902.585
Resultat før finansielle poster		**2.535.425**	**2.685.354**
Finansielle indtægter		948	161
Finansielle omkostninger		-245.443	-93.572
Resultat før skat		**2.290.930**	**2.591.943**
Skat af årets resultat	1	-503.999	-569.665
Årets resultat		**1.786.931**	**2.022.278**

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	67.500	1.100.000
Overført resultat	1.719.431	922.278
	1.786.931	**2.022.278**

Balance 31. december

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	19.158.300	18.607.052
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	1.089.360	1.518.238
Materielle anlægsaktiver		**20.247.660**	**20.125.290**
Deposita		66.667	66.667
Finansielle anlægsaktiver		**66.667**	**66.667**
Anlægsaktiver i alt		**20.314.327**	**20.191.957**
Andre tilgodehavender		75.000	75.000
Selskabsskat		10.458	0
Tilgodehavender		**85.458**	**75.000**
Likvide beholdninger		**1.390.113**	**821.004**
Omsætningsaktiver i alt		**1.475.571**	**896.004**
Aktiver i alt		**21.789.898**	**21.087.961**

Balance 31. december

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		15.557.384	13.837.953
Foreslået udbytte for regnskabsåret		67.500	1.100.000
Egenkapital		**15.749.884**	**15.062.953**
Hensættelse til udskudt skat		2.214.732	2.051.909
Hensatte forpligtelser i alt		**2.214.732**	**2.051.909**
Gæld til realkreditinstitutter		2.895.117	3.067.022
Langfristede gældsforpligtelser	3	**2.895.117**	**3.067.022**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	177.095	182.286
Selskabsskat		0	229.366
Anden gæld		753.070	494.425
Kortfristede gældsforpligtelser		**930.165**	**906.077**
Gældsforpligtelser i alt		**3.825.282**	**3.973.099**
Passiver i alt		**21.789.898**	**21.087.961**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	13.837.953	1.100.000	15.062.953
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.100.000	-1.100.000
Årets resultat	0	1.719.431	67.500	1.786.931
Egenkapital 31. december 2024	**125.000**	**15.557.384**	**67.500**	**15.749.884**

Noter

		2024	2023
		kr.	kr.
1	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	341.176	300.366
	Årets udskudte skat	162.823	269.299
		503.999	**569.665**

Noter

2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar 2024	13.214.443	3.196.305
Kostpris 31. december 2024	13.214.443	3.196.305
Opskrivninger 1. januar 2024	5.392.609	0
Årets opskrivninger	551.248	0
Opskrivninger 31. december 2024	5.943.857	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	0	1.678.067
Årets afskrivninger	0	428.878
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	0	2.106.945
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**19.158.300**	**1.089.360**

Selskabet ejer en række investeringsejendomme beliggende i Esbjergområdet. Investeringsejendommene udlejes primært til detail.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi, og selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for erhvervsejendomme og valuarvurdering for boligejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien for erhvervsejendommene er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 7,75%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af selskabets lejemål. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Selskabets udlejning til beboelse baserer sig på de almindelige regler for udlejning af boliger til private, herunder ift. opsigelsesvarsel. Selskabet har indgået individuelle aftaler om opsigelse af erhvervslejemål på almindelige markedsvilkår. For erhvervsejendommene med en samlet dagsværdi pr. balancedagen på t.kr. 19.158 vil en forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point reducere den samlede dagsværdi med t.DKK 474.

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.249.308	3.072.212	177.095	2.105.630
	3.249.308	**3.072.212**	**177.095**	**2.105.630**

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.072, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 19.158.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for APO-Ejendomme ApS for 2024 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.

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

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Ejendomme måles til vurderet markedsværdi. Markedsværdien fastsættes ved en periodevis gennemført vurdering, baseret på afkastskrav, ejendommens forventede afkast og vedligeholdelsestilstand. Som en konsekvens af denne praksis med at værdiansætte investeringsejendomme til markedsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger på disse. Afskrivningsgrundlaget for øvrige aktiver er kostpris med fradrag af forventet 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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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 afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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 nettorealisationsværdi.

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 måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.