

APL EJENDOMME APS

Grundtvigsvej 8
8723 Løsning

CVR-nr. 37 96 32 32

ÅRSRAPPORT FOR 2024



Årsrapporten er fremlagt og god-
kendt på selskabets ordinære
generalforsamling den
30. juni 2025

Ruben Mejer Laursen
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

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

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 30. juni 2025

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 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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 30. juni 2025

ADVOSION

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 55 70 64

Michael Rathleff Algren
Statsautoriseret revisor
mne35388

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

APL Ejendomme ApS
Grundtvigsvej 8
8723 Løsning

CVR-nr.: 37 96 32 32

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Hjemsted: Hedensted

Bestyrelse

Ruben Mejer Laursen, formand
Else Mejer Laursen, næstformand
Anders Peter Laursen

Direktion

Anders Peter Laursen, direktør

Revisor

ADVOSION
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Dronning Sophies Allé 7D
8660 Skanderborg

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af boligejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på kr. 110.515, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 515.665.

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 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		366.280	324.412
Personaleomkostninger	1	-120.000	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		246.280	324.412
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-100.889	-271.111
Resultat før finansielle poster		145.391	53.301
Finansielle indtægter	2	206	215
Finansielle omkostninger	3	-192.661	-144.907
Resultat før skat		-47.064	-91.391
Skat af årets resultat	4	-63.451	20.313
Årets resultat		-110.515	-71.078
Overført resultat		-110.515	-71.078
		-110.515	-71.078

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	7.628.000	7.728.889
Materielle anlægsaktiver		7.628.000	7.728.889
Anlægsaktiver i alt		7.628.000	7.728.889
Andre tilgodehavender		0	36.250
Udskudt skatteaktiv		0	63.209
Tilgodehavender		0	99.459
Likvide beholdninger		110.478	55.138
Omsætningsaktiver i alt		110.478	154.597
Aktiver i alt		7.738.478	7.883.486

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		465.665	576.181
Egenkapital		515.665	626.181
Gæld til realkreditinstitutter		4.330.799	4.507.045
Langfristede gældsforpligtelser	6	4.330.799	4.507.045
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	177.339	177.570
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.569.954	1.760.095
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		8.791	558.791
Selskabsskat		242	27.896
Anden gæld		123.188	213.408
Kortfristede gældsforpligtelser		2.892.014	2.750.260
Gældsforpligtelser i alt		7.222.813	7.257.305
Passiver i alt		7.738.478	7.883.486
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	576.180	626.180
Årets resultat	0	-110.515	-110.515
Egenkapital 31. december 2024	50.000	465.665	515.665

NOTER

	2024	2023
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	120.000	0
	120.000	0
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	0
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	206	215
	206	215
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	160.213	111.446
Andre finansielle omkostninger	32.448	33.461
	192.661	144.907
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.992	27.896
Årets udskudte skat	63.209	-48.209
Sambeskatningsbidrag	-2.750	0
	63.451	-20.313

NOTER

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	8.178.186
Kostpris 31. december 2024	8.178.186
Værdireguleringer 1. januar 2024	-449.297
Årets værdireguleringer	-100.889
Værdireguleringer 31. december 2024	-550.186
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	7.628.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til mellem 0% af lejeindtægterne.
 Driftsomkostningerne udgør ca. 9,6% af lejeindtægterne.
 Vedligeholdelsesomkostninger udgør ca. 3,5 % af lejeindtægterne.
 Administrationsomkostningerne udgør ca. 0,8% af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et afkastkrav på 5%.

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

	-0,5%	Basis	0,5 %
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,5	5,0	5,5
Dagsværdi	8.475.556	7.628.000	6.934.545
Ændring i dagsværdi	847.556	0	-693.455

NOTER

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.684.615	4.508.138	177.339	3.652.001
	4.684.615	4.508.138	177.339	3.652.001

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. 4.508 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 7.628

NOTER

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for APL Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 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.

NOTER

9 Anvendt regnskabspraksis

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

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 investerings-ejendomme.

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.

NOTER

9 Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investerings ejendomme.

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 investerings ejendomme er pr. 31. december 2024 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 5%.

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.

NOTER

9 Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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 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.

NOTER

9 Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi.

Anders Peter Laursen

Navn returneret af MitId: Anders Peter Laursen
Direktør og Bestyrelsesmedlem
ID: 0ee785a1-9cca-4b06-b3aa-482ba46e7ec1
IP-adresse: 62.198.143.203:47793
Dato for underskrift: 30-06-2025 16:50:09 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Else Mejer Laursen

Navn returneret af MitId: Else Mejer Laursen
Bestyrelsesmedlem
ID: 4e0b912d-2a10-4bc2-8e3a-20bbdc746481
IP-adresse: 83.88.224.248:13651
Dato for underskrift: 30-06-2025 17:33:23 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Ruben Mejer Laursen

Navn returneret af MitId: Ruben Mejer Laursen
Bestyrelsesformand
ID: f437587f-9a59-4027-aa77-23e4b0529326
IP-adresse: 87.57.160.177:20636
Dato for underskrift: 30-06-2025 16:39:32 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Michael Rathleff Algren

Navn returneret af MitId: Michael Rathleff Algren
Statsautoriseret revisor
På vegne af Advosion, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
ID: 14eb8eca-39e6-4269-8ab0-786360a8c9f1
IP-adresse: 80.208.66.250:52441
CVR-match med MitId
Dato for underskrift: 30-06-2025 17:35:17 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Ruben Mejer Laursen

Navn returneret af MitId: Ruben Mejer Laursen
Dirigent
ID: f437587f-9a59-4027-aa77-23e4b0529326
IP-adresse: 87.57.160.177:37635
Dato for underskrift: 30-06-2025 17:39:44 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat

