



Appella Ejendomme ApS

Algade 48
5750 Ringe

CVR-nr. 27 95 95 98

Årsrapport

2023

1. januar - 31. december 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling**

Ringe, den 25. juni 2024

Mads Søe Møller
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Beretninger	
Ledelsesberetning	4
Årsregnskabet	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	6
Balance, aktiver	7
Balance, passiver	8
Noter	9

Selskabsoplysninger

Selskab

Appella Ejendomme ApS
Algade 48

5750 Ringe

Formål:

Drive virksomhed i forbindelse med investering i ejendomme, udlejning, håndværk, reparation, istandsættelse, administration, udvikling, finansiering m.v af ejendomme, samt drive anden dermed beslægtet virksomhed

CVR-nr.

27 95 95 98

Hjemsted:

Faaborg-Midtfyn

Regnskabsperiode:

1. januar - 31. december

Direktion

Mads Søe Møller

Revisor

PK Revision

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Rugårdsvej 46C

5000 Odense C

Telefon 65 48 73 00

CVR-nr. 31 49 52 88

Statsautoriseret revisor: Palle Knudsen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2023 for Appella Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 25. juni 2024

Direktion:

Mads Søe Møller

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejer i Appella Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Appella Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere regnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 Deres 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, De 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.

Odense, den 25. juni 2024

PK Revision

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 31 49 52 88

Palle Knudsen
statsautoriseret revisor
mne11903

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Investering i ejendomme, udlejning samt reparationer m.m.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har ændret driftsaktiviteter til investering i ejendomme og udlejning heraf, herunder håndværk, reparation, istandsættelse, administration mv. af ejendomme. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabet, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for ikke tilfredsstillende, men er som forventet grundet ændringerne i driftsaktivitet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

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, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver og forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde eller fragå selskabet, og aktivets eller 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i periodeafgrænsningsposter under aktiver henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, og indregnes i resultatopgørelsen, i perioden lejen vedrører.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs-, lokale- og administrationsomkostninger vedrørende selskabets primære drift.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager og lønninger samt sociale omkostninger, pensioner, løntilskud mv.

Finansielle poster

Finansielle poster indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret, og omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

Skat

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

Anvendt regnskabspraksis

Balance

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar, udlejningsudstyr samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med tillæg af opskrivninger samt fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstider</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	10-30 år	0-20%
Udlejningsaktiver	5 år	0-20%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20%
Indretning lejede lokaer	3-5 år	0-20%

Aktiver med en vurderet levetid på maksimum et år, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Omsætningsaktiver

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. I tilfælde, hvor kostprisen er højere end nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttotab	-506.582	2.780.746
1 Personaleomkostninger	-79.059	-134.104
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.670	-2.670
Driftsresultat	-588.311	2.643.972
Finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	116.752	13.835
Finansielle omkostninger til tilknyttet virksomhed	0	0
Andre finansielle omkostninger	-1.833	-7.278
Resultat før skat	-473.324	2.650.529
Skat af årets resultat	102.706	-583.227
Årets resultat	-370.618	2.067.302
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte	0	0
Ekstraordinært udbytte	0	500.000
Overført til overført resultat	-370.618	1.567.302
	-370.618	2.067.302

Balance pr. 31. december

Aktiver

Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger	2.493.521	1.916.286
Indretning lejede lokaler	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10.679	13.349
Materielle anlægsaktiver	2.504.200	1.929.635
Anlægsaktiver	2.504.200	1.929.635
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	79.641
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.130.813	1.252.456
Andre tilgodehavender	68.659	172.000
Periodeafgrænsningsposter	9.711	0
Tilgodehavender	2.209.183	1.504.097
Likvide beholdninger	271.610	1.285.218
Omsætningsaktiver	2.480.793	2.789.315
Aktiver	4.984.993	4.718.950

Balance pr. 31. december

Passiver

Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	4.099.167	3.969.785
Egenkapital	4.224.167	4.094.785
Hensættelse til udskudt skat	2.350	402.795
Hensatte forpligtelser	2.350	402.795
Leverandører af varer og tjenesteydelser	458.909	28.498
Selskabsskat	297.739	159.106
Gæld til selskabsdeltager	0	0
Anden gæld	1.828	33.766
Kortfristede gældsforpligtelser	758.476	221.370
Gældsforpligtelser	758.476	221.370
Passiver	4.984.993	4.718.950
2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
3 Eventualposter mv.		

Noter

	2023	2022
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Gager	39.811	135.643
Regulering beskatning fri bil tidligere år	0	-45.840
Social sikring	39.248	44.301
	79.059	134.104
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	2

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Virksomhedspant

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, er der oprettet skadesløsbrev på **t.kr. 820**, med sikkerhed i følgende aktiver med regnskabsmæssige værdier pr. 31. december 2023:

	t.kr.
Simple fordringer, hidrørende fra salg af vare og tjenesteydelser	0
Varebeholdninger	0
Driftsmateriel og inventar	10.679

3 Eventualposter mv. Eventualaktiver

Ingen kendte.

Eventualforpligtelser Sambeskatning

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten In Real Life Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Af den samlede sambeskatningskreds skal fratrækkes disse selskabsskat på t.kr. 298, som allerede er afsat i dette selskabs årsregnskab.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mads Søe Møller

Direktør

Serienummer: bf09f02e-113f-4fcd-9554-7a890b99fb7e

IP: 85.81.xxx.xxx

2024-06-26 04:51:29 UTC



Palle Knudsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: a626279b-bfc0-4e5f-804a-2a3eadd04f50

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-06-26 05:18:00 UTC



Mads Søe Møller

Dirigent

Serienummer: bf09f02e-113f-4fcd-9554-7a890b99fb7e

IP: 85.81.xxx.xxx

2024-06-26 05:19:27 UTC



Penneo dokumentnøgle: 6AU81-5Q6WT-OVPYJ-8BCV6-FEMY4-TT0U3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**