

**Appleyard Invest ApS  
Falkoner Alle 122  
2000 Frederiksberg**

**CVR-nummer: 37125768**

**ÅRSRAPPORT  
1. oktober 2022 til 30. september 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets generalforsamling, den 27/3 2024

---

David Appleyard  
dirigent

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger ..... 3

Ledelsesberetning ..... 4

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning ..... 5

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... 6

**Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023**

Anvendt regnskabspraksis ..... 7

Resultatopgørelse ..... 10

Balance ..... 11

Egenkapitalopgørelse ..... 13

Noter ..... 14

## SELSKABSOPLYSNINGER



regnskab revision rådgivning

### Selskabet

Appleyard Invest ApS  
Falkoner Alle 122  
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 37 12 57 68  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

### Direktion

David Appleyard

### Revisor

Revisionsfirmaet Mentor Registreret Revisionsanpartsselskab  
Registrerede Revisorer, medlem af FSR Danske Revisorer  
Blokken 90  
3460 Birkerød

Kontaktperson: Niels Fisker-Andersen

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er ejendomsinvestering og udlejning.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Appleyard Invest 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. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 27/3 2024

**Direktion**

David Appleyard

**Til den daglige ledelse i Appleyard Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Appleyard Invest ApS for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

Birkerød, den 27/3 2024

**Revisionsfirmaet Mentor, registreret revisionsanpartsselskab**

CVR-nr 28136196

Niels Fisker-Andersen  
registreret revisor, FSR Danske Revisorer  
mne10825

## GENERELT

Årsregnskabet for Appleyard Invest ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne huslejeindtægter, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### 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 posterings 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.



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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målemetode.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### 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 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.

#### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og er indestående på bankkonti.

RESULTATOPGØRELSE  
1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023



regnskab revision rådgivning

	2022/23 DKK	2021/22 TDKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>423.930</b>	<b>438</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-93.800	-85
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>330.130</b>	<b>353</b>
Andre finansielle indtægter.....	950.000	0
Andre finansielle omkostninger .....	-44.309	-49
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.235.821</b>	<b>304</b>
Skat af årets resultat .....	-271.881	-62
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>963.940</b>	<b>242</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	963.940	242
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>963.940</b>	<b>242</b>

Penneo dokumentnøgle: QO63U-U7EIK-M24ZU-F06N2-CDH5U-3OAAA

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2023

## AKTIVER



regnskab revision rådgivning

	2023 DKK	2022 TDKK
Investeringsejendomme .....	4.359.608	4.178
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	351.400	265
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>4.711.008</b>	<b>4.443</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder.....	3.400.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>3.400.000</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>8.111.008</b>	<b>4.443</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	200.000	4
Andre tilgodehavender .....	18.800	38
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>218.800</b>	<b>42</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>1.659</b>	<b>5</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>220.459</b>	<b>47</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>8.331.467</b>	<b>4.490</b>

	2023 DKK	2022 TDKK
Virksomhedskapital .....	48.682	49
Overført resultat .....	1.644.253	680
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>1.692.935</b>	<b>729</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	105.043	78
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....	<b>105.043</b>	<b>78</b>
Deposita .....	60.000	60
Selskabsskat .....	244.354	41
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>304.354</b>	<b>101</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	461.392	961
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	5.761.279	2.621
Selskabsskat .....	0	0
Anden gæld .....	6.464	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>6.229.135</b>	<b>3.582</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>6.533.489</b>	<b>3.683</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>8.331.467</b>	<b>4.490</b>

2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## EGENKAPITALOPGØRELSE



regnskab revision rådgivning

	2023 DKK
Virksomhedskapital primo .....	48.682
<b>Virksomhedskapital ultimo</b> .....	<b>48.682</b>
Overført resultat, primo .....	680.313
Årets resultat .....	963.940
<b>Overført resultat ultimo</b> .....	<b>1.644.253</b>
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>1.692.935</b>

Penneo dokumentnøgle: Q063U-U7EIK-M24ZU-F06N2-CDH5U-30AAA

	2023 DKK	2022 TDKK
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	1	1
<b>2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Ejendomme indregnet til dagsværdi.....	4.359.608	4.118
	<b>4.359.608</b>	<b>4.118</b>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen		
Årets op-/nedskrivning investeringsejendomme .....	0	320
	<b>0</b>	<b>320</b>

**Indregning investeringsejendomme** Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene, forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 7,00

Erhvervsejendommen er beliggende i Glostrup.

**Følsomhedsanalyse:** Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentning af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Ændring af afkast krav på:

-0,25% medfører en regulering i den bogførte værdi på T.DKK 162

+0,25% medfører en regulering i den bogførte værdi på T.DKK 149

2023  
DKK2022  
TDKK**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet indgår i sambeskatning med flere koncernforbundne selskaber. Selskabet hæfter for de øvrige selskabers selskabsskat og kildeskat vedr. udbytte, renter og royalties.

Der henvises til moderselskabets årsrapport for oplysning om koncernens samlede skatteforpligtelse.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.

# 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.”

## David Michael Appleyard

Direktør

Serienummer: 6b563392-5a49-45d7-97ce-8fce440823ae

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-03-30 14:41:10 UTC



## Niels Peter Fisker-Andersen

REVISIONSFIRMAET MENTOR, REGISTRERET

REVISIONSANPARTSSELSKAB CVR: 28136196

Registreret revisor

På vegne af: Niels Fisker-Andersen

Serienummer: 76429a4c-6f04-4e89-a321-84b09b07e7ad

IP: 109.58.xxx.xxx

2024-03-30 16:46:02 UTC



## David Michael Appleyard

Dirigent

Serienummer: 6b563392-5a49-45d7-97ce-8fce440823ae

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-03-30 17:19:43 UTC



Penneo dokumentnøgle: QO63U-U7EIK-M24ZU-F06N2-CDH5U-3OAAA

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**