

## Apex Property ApS

Strandvejen 102B, 5. th., 2900 Hellerup

CVR-nr. 41 16 04 70

### Årsrapport

**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

---

Tommy Høyrup Holte  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Apex Property ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 9. maj 2022

### **Direktion**

Morten Skakke-Viebke

Christian Sonne Winther

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til anpartshaverne i Apex Property ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Apex Property ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 9. maj 2022

### **ReviPoint**

Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 31 61 15 20

Jan Lundqvist  
statsautoriseret revisor  
mne19740

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Apex Property ApS Strandvejen 102B, 5. th. 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 41 16 04 70
	Stiftet: 11. februar 2020
	Hjemsted: Danmark
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Morten Skakke-Viebke Christian Sonne Winther
<b>Revision</b>	ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S Ragnagade 7 2100 København Ø
<b>Dattervirksomheder</b>	Ejendomsselskabet Spaniensgade 7-9 ApS, Gentofte Gydevej ApS, Gentofte
<b>Kapitalinteresse</b>	3RR ApS, Gentofte

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje, udvikle og drive udlejningsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttotab udgør -451.515 mod -320.817 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -484.411 mod -333.850 sidste år.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Apex Property ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse**

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### **Deposita**

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse**

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2021</u>	<u>11/2 - 31/12 2020</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-451.515</b>	<b>-320.817</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-32.896	-13.033
<b>Resultat før skat</b>	<b>-484.411</b>	<b>-333.850</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-484.411</b>	<b>-333.850</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-484.411	-333.850
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-484.411</b>	<b>-333.850</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.140.000	1.100.000
2	Kapitalinteresse	1.000.000	0
3	Deposita	14.700	43.500
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.154.700</u>	<u>1.143.500</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.154.700</u></b>	<b><u>1.143.500</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	233.750	216.131
	Tilgodehavender i alt	<u>233.750</u>	<u>216.131</u>
	Likvide beholdninger	108	0
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>233.858</u></b>	<b><u>216.131</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.388.558</u></b>	<b><u>1.359.631</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-818.261	-333.850
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-778.261</b>	<b>-293.850</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.040.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.040.000	0
Gæld til pengeinstitutter	453.229	473.868
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.627.453	1.109.560
Anden gæld	46.137	70.053
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.126.819	1.653.481
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.166.819</b>	<b>1.653.481</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.388.558</b>	<b>1.359.631</b>

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	-333.850	-293.850
Årets overførte overskud eller underskud	0	-484.411	-484.411
	<b>40.000</b>	<b>-818.261</b>	<b>-778.261</b>

## Noter

	1/1 - 31/12 2021	11/2 - 31/12 2020
<b>1. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2021	1.100.000	0
Tilgang i årets løb	1.040.000	1.100.000
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>2.140.000</b>	<b>1.100.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>2.140.000</b>	<b>1.100.000</b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Apex Property ApS
Ejendomsselskabet Spaniensgade 7-9 ApS, Gentofte	100 %	-493.849	-244.884	2.100.000
Gydevej ApS, Gentofte	100 %	40.000	0	40.000
		<b>-453.849</b>	<b>-244.884</b>	<b>2.140.000</b>

## 2. Kapitalinteresse

Tilgang i årets løb	1.000.000	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>1.000.000</b>	<b>0</b>

### Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Apex Property ApS
3RR ApS, Gentofte	50 %	25.000	-7.500	1.000.000
		<b>25.000</b>	<b>-7.500</b>	<b>1.000.000</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>3. Deposita</b>		
Kostpris 1. januar 2021	43.500	0
Tilgang i årets løb	14.700	43.500
Afgang i årets løb	<u>-43.500</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b><u>14.700</u></b>	<b><u>43.500</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>14.700</u></b>	<b><u>43.500</u></b>