

---

# *Apricore Property ApS*

Løvsangervej 5, 4300 Holbæk

## Årsrapport for 2022

---

CVR-nr. 41 22 36 85

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling den  
18/3 2023

Jakob Tholle  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Apricore Property ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 18. marts 2023

## Direktion

Jakob Tholle

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Apricore Property ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Apricore Property ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende 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.

Ringsted, den 18. marts 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Per Larsen

statsautoriseret revisor

mne27778

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Apricore Property ApS  
Løvsangervej 5  
4300 Holbæk  
Telefax: Telefax

CVR-nr.: 41 22 36 85  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 7. marts 2020  
Regnskabsår: 3. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Holbæk

### Direktion

Jakob Tholle

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af erhvervsjendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på DKK 30.931, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på DKK 100.604.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2022<br>DKK    | 2021<br>DKK    |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>102.206</b> | <b>102.485</b> |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | 1    | -27.488        | -27.488        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>74.718</b>  | <b>74.997</b>  |
| Finansielle indtægter   | 2    | 210            | 41             |
| Finansielle omkostninger  | 3    | -28.377        | -29.854        |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>46.551</b>  | <b>45.184</b>  |
| Skat af årets resultat  | 4    | -15.620        | -20.372        |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>30.931</b>  | <b>24.812</b>  |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |               |               |
|-------------------|--|---------------|---------------|
| Overført resultat |  | 30.931        | 24.812        |
|                   |  | <b>30.931</b> | <b>24.812</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|  | Note | 2022<br>DKK      | 2021<br>DKK      |
|--|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger                          |      | 1.774.384        | 1.801.872        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 5    | <b>1.774.384</b> | <b>1.801.872</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>1.774.384</b> | <b>1.801.872</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 4.263            | 24.425           |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>4.263</b>     | <b>24.425</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>20.643</b>    | <b>32.057</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>24.906</b>    | <b>56.482</b>    |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>1.799.290</b> | <b>1.858.354</b> |



# Balance 31. december

## Passiver

|  | Note | 2022<br>DKK      | 2021<br>DKK      |
|--|------|------------------|------------------|
| Selskabskapital                                      |      | 40.000           | 40.000           |
| Overført resultat                                    |      | 60.604           | 29.674           |
| <b>Egenkapital</b>                                   |      | <b>100.604</b>   | <b>69.674</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter                       |      | 811.878          | 858.015          |
| Deposita   |      | 32.450           | 32.450           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>               | 6    | <b>844.328</b>   | <b>890.465</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                       | 6    | 45.300           | 44.000           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                    |      | 766.206          | 808.331          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat |      | 15.620           | 20.372           |
| Anden gæld   |      | 27.232           | 25.512           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>               |      | <b>854.358</b>   | <b>898.215</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                            |      | <b>1.698.686</b> | <b>1.788.680</b> |
| <b>Passiver</b>                                      |      | <b>1.799.290</b> | <b>1.858.354</b> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser    | 7    |                  |                  |
| Anvendt regnskabspraksis                             | 8    |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | <u>Selskabskapital</u><br>DKK | <u>Overført resultat</u><br>DKK | <u>I alt</u><br>DKK |
|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------------|
| Egenkapital 1. januar           | 40.000                        | 29.673                          | 69.673              |
| Årets resultat                  | 0                             | 30.931                          | 30.931              |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>40.000</b>                 | <b>60.604</b>                   | <b>100.604</b>      |

## Noter til årsregnskabet

|  | <u>2022</u>          | <u>2021</u>          |
|--|----------------------|----------------------|
|  | DKK                  | DKK                  |
| <b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b> |                      |                      |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver                                  | 27.488               | 27.488               |
|  | <u><b>27.488</b></u> | <u><b>27.488</b></u> |
| <b>2 Finansielle indtægter</b>   |                      |                      |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder                                    | 210                  | 41                   |
|  | <u><b>210</b></u>    | <u><b>41</b></u>     |
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>  |                      |                      |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder                                 | 7.875                | 8.361                |
| Andre finansielle omkostninger   | 20.502               | 21.493               |
|  | <u><b>28.377</b></u> | <u><b>29.854</b></u> |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>  |                      |                      |
| Årets aktuelle skat  | 15.620               | 20.372               |
|  | <u><b>15.620</b></u> | <u><b>20.372</b></u> |

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

|   | Grunde og byg-<br>ninger |
|---|--------------------------|
|   | DKK                      |
| Kostpris 1. januar                        | 1.840.814                |
| Kostpris 31. december                     | 1.840.814                |
| Ned- og afskrivninger 1. januar           | 38.942                   |
| Årets afskrivninger                       | 27.488                   |
| Ned- og afskrivninger 31. december        | 66.430                   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>1.774.384</b>         |

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

|                                       | 2022           | 2021           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
|                                       | DKK            | DKK            |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                |                |
| Efter 5 år                            | 625.878        | 682.015        |
| Mellem 1 og 5 år                      | 186.000        | 176.000        |
| Langfristet del                       | 811.878        | 858.015        |
| Inden for 1 år                        | 45.300         | 44.000         |
|                                       | <b>857.178</b> | <b>902.015</b> |
| <b>Deposita</b>                       |                |                |
| Efter 5 år                            | 32.450         | 32.450         |
| Langfristet del                       | 32.450         | 32.450         |
| Inden for 1 år                        | 0              | 0              |
|                                       | <b>32.450</b>  | <b>32.450</b>  |

# Noter til årsregnskabet

|  | <u>2022</u><br>DKK | <u>2021</u><br>DKK |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>           |                    |                    |
| <b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>                                   |                    |                    |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: |                    |                    |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på                  | 1.774.384          | 1.801.872          |

## Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Apricore Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Apricore Property ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2022 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendom samt selskabets administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med Apricore Holding ApS og Apricore ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

|                  |       |
|------------------|-------|
| Øvrige bygninger | 50 år |
|------------------|-------|

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Egenkapital

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.