



## APF GRUPPEN HOLDING A/S

Lottenborgvej 24  
2800 Kongens Lyngby  
CVR-nr. 44811464

## Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
27.06.2025

---

**Torben Golsche Knappe**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2024	8
Balance pr. 31.12.2024	9
Egenkapitalopgørelse for 2024	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

APF GRUPPEN HOLDING A/S

Lottenborgvej 24

2800 Kongens Lyngby

CVR-nr.: 44811464

Hjemsted: Lyngby-taarbæk

Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

## Bestyrelse

Frantz Sigersted-Rasmussen, formand

Knud Foldschack

Torben Golsche Knappe

Poul Henrik Tvede

## Direktion

Torben Golsche Knappe, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for APF GRUPPEN HOLDING A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 26.06.2025

## Direktion

**Torben Golsche Knappe**  
direktør

## Bestyrelse

**Frantz Sigersted-Rasmussen**  
formand

**Knud Foldschack**

**Torben Golsche Knappe**

**Poul Henrik Tvede**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i APF GRUPPEN HOLDING A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for APF GRUPPEN HOLDING A/S for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 for 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

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

København, den 26.06.2025

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Hans Tauby**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne44339

**Marcus Rathje**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne51483

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er aktie- og anpartsbesiddelse og dermed forbunden virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Dette er selskabets første regnskabsår. Selskabet blev stiftet 02.05.2024. Aktiviteten i selskabet kommer fra omstruktureringen af APF Ejendomme Holding A/S (Tidl. Pitzner Gruppen Holding A/S).

Årets resultat udviser et underskud på 13.592 t.kr. Resultatet er negativt påvirket ved indregning af kapitalandele for 13.552 t.kr.

Egenkapitalen udgør 1.049.986 t.kr. pr. 31. december 2024.

Ledelsen anser årets resultat for som forventet.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(52)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(13.552)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(13.604)</b>
Skat af årets resultat	1	12
<b>Årets resultat</b>		<b>(13.592)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		(13.592)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(13.592)</b>

# Balance pr. 31.12.2024

## Aktiver

	Note	2024 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.050.026
Kapitalandele i associerede virksomheder		0
<b>Finansielle aktiver</b>	2	<b>1.050.026</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.050.026</b>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		12
<b>Tilgodehavender</b>		<b>12</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>15</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.050.041</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2024 t.kr.</b>
Virksomhedskapital		400
Overført overskud eller underskud		1.049.586
<b>Egenkapital</b>		<b>1.049.986</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		20
Anden gæld		35
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>55</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>55</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.050.041</b>
Personaleforhold	3	
Eventualforpligtelser	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	
Koncernforhold	6	

# Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Indskudt ved stiftelse	400	0	1.061.691	1.062.091
Valutakursreguleringer	0	1.959	0	1.959
Øvrige egenkapitalposter	0	(472)	0	(472)
Årets resultat	0	(1.487)	(12.105)	(13.592)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>400</b>	<b>0</b>	<b>1.049.586</b>	<b>1.049.986</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	<b>2024</b>
	<b>t.kr.</b>
Refusion i sambeskatning	(12)
	<b>(12)</b>

## 2 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.</b>	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.</b>
Tilgange	1.062.091	5.000
Afgange	0	(5.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.062.091</b>	<b>0</b>
Valutakursreguleringer	1.959	0
Andel af årets resultat	(13.552)	0
Andre reguleringer	(472)	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(12.065)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.050.026</b>	<b>0</b>

<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
APF Ejendomme Holding A/S	Kgs. Lyngby	A/S	100,00
APF Passive Investeringer A/S	Kgs. Lyngby	A/S	100,00
APF Aktive Investeringer ApS	Kgs. Lyngby	ApS	100,00
APF Ejendomme A/S	Kgs. Lyngby	A/S	100,00
APF Ejendomme Hillerød A/S	Kgs. Lyngby	A/S	100,00
APF Ejendomme Roskilde ApS	Kgs. Lyngby	ApS	100,00
APF Ejendomme Roskilde 2 ApS	Kgs. Lyngby	ApS	100,00
APF Germany ApS	Kgs. Lyngby	ApS	100,00
Pitzner Immobilien GmbH	Tyskland	GmbH	84,60
Jagowstraße 14 Immobilien GmbH	Tyskland	GmbH	100,00
Goodtimes Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG	Tyskland	GmbH	100,00
Goodtimes Beteiligungs GmbH	Tyskland	GmbH	100,00
Elsholtzstrasse Immobilien 11 GmbH	Tyskland	GmbH	94,00
PGH Afrika Holding ApS	København	ApS	100,00
Johs. Gram-Hanssen A/S	København	A/S	100,00
JGH Marine East Africa Limited	Kenya	Limited	100,00
Chest Topco ApS	Søborg	ApS	61,33
Nordic Houseware Group A/S	Søborg	A/S	61,33
NHG Sp. Z.o.o	Polen	Sp. Z.o.o.	61,33
NHG GmbH	Tyskland	GmbH	61,33
ROOM Copenhagen Inc.	USA	Inc.	61,33
ROOM Copenhagen Hong Kong Ltd.	Kina	Ltd.	61,33
ROOM Copenhagen Houseware (Shanghai) Co., Ltd.	Kina	Ltd.	61,33

### 3 Personaleforhold

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet støtteerklæring for et datterselskab uden maksimum.

### 6 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:  
Axel Pitzner Fonden, Kongens Lyngby

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Axel Pitzner Fonden, Kongens Lyngby

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## Manglende sammenlignelighed

Dette er selskabets første regnskabsår. Selskabet blev stiftet 08.05.2024 ved indskud af bestemmende kapitalpost. Selskabets regnskabsår løber fra 01.01.2024 til 31.12.2024.

På baggrund af ovenstående er der ikke sammenligningstal.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Det har for goodwillbeløb ikke været muligt at skønne brugstiden pålideligt, og denne er derfor fastsat til 10 år. De anvendte afskrivningsperioder udgør 10 år.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

### Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.