

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

CVR-nr. 37125768

**ÅRSRAPPORT
1. oktober 2024 - 30. september 2025**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31. marts 2026

David Appleyard
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|---|----|
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Aktiver | 11 |
| Passiver | 12 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter | 14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: Appleyard Invest ApS
Falkoner Alle 122
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 37125768

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion: David Appleyard

Revisor: Revisionsfirmaet Mentor, Registreret Revisionsanpartsselskab
Blokken 90
3460 Birkerød
CVR nr.: 28136196

Kontaktperson: Niels Fisker-Andersen

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Appleyard Invest ApS.

Årsregnskabet 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 31. marts 2026

Direktion

David Appleyard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Appleyard Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Appleyard Invest ApS for perioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 31. marts 2026

Revisionsfirmaet Mentor, Registreret
Revisionsanpartsselskab
CVR nr.: 28136196

Niels Fisker-Andersen
registreret revisor, FSR Danske Revisorer
mne10825

LEDELSESBERETNING

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 perioden, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Periodens 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for Appleyard Invest ApS for perioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter af investeringsejendomme 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, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til afskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Aktiver med en kostpris på under DKK 34.400 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år | 0 % |

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og indlånskonti i pengeinstitutter, herunder valutakonti og sikringskonti.

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.

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

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. oktober 2024 - 30. september 2025

| | 2024/2025 | 2023/2024 |
|---|-----------------------|----------------------|
| | DKK | DKK |
| Bruttofortjeneste | 237.659 | 330.811 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | <u>-181.022</u> | <u>-133.800</u> |
| Resultat før finansielle poster | 56.637 | 197.011 |
| Andre finansielle indtægter | 510.000 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>-109.254</u> | <u>-116.017</u> |
| Resultat før skat | 457.383 | 80.994 |
| Skat af årets resultat | <u>11.328</u> | <u>-18.195</u> |
| Årets resultat | <u>468.711</u> | <u>62.799</u> |
| Overført resultat | <u>468.711</u> | <u>62.799</u> |
| Forslag til resultatdisponering | <u>468.711</u> | <u>62.799</u> |

BALANCE PR. 30. september 2025
AKTIVER

| | 2025 | 2024 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| | DKK | DKK |
| Investeringsejendomme | 4.359.608 | 4.359.608 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | <u>135.060</u> | <u>373.600</u> |
| Materielle anlægsaktiver | <u>4.494.668</u> | <u>4.733.208</u> |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | <u>3.400.000</u> | <u>3.400.000</u> |
| Finansielle anlægsaktiver | <u>3.400.000</u> | <u>3.400.000</u> |
| Anlægsaktiver | <u>7.894.668</u> | <u>8.133.208</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0 | 166.981 |
| Andre tilgodehavender | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Tilgodehavender | <u>0</u> | <u>166.981</u> |
| Likvide beholdninger | <u>3.302</u> | <u>47.963</u> |
| Omsætningsaktiver | <u>3.302</u> | <u>214.944</u> |
| Aktiver | <u>7.897.970</u> | <u>8.348.152</u> |

BALANCE PR. 30. september 2025
PASSIVER

| | 2025 | 2024 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| | DKK | DKK |
| Virksomhedskapital | 48.682 | 48.682 |
| Overført resultat | <u>2.175.763</u> | <u>1.707.052</u> |
| Egenkapital | <u>2.224.445</u> | <u>1.755.734</u> |
| Hensættelser til udskudt skat | <u>115.500</u> | <u>123.238</u> |
| Hensatte forpligtigelser | <u>115.500</u> | <u>123.238</u> |
| Deposita | 60.000 | 60.000 |
| Selskabsskat | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Langfristede gældsforpligtigelser | <u>60.000</u> | <u>60.000</u> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 11.100 | 475.071 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 5.457.504 | 5.885.741 |
| Anden gæld | <u>29.421</u> | <u>48.368</u> |
| Kortfristede gældsforpligtigelser | <u>5.498.025</u> | <u>6.409.180</u> |
| Passiver | <u>7.897.970</u> | <u>8.348.152</u> |
| 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | | |
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | 2024/2025 DKK |
|--|--------------------------|
| Virksomhedskapital primo | <u>48.682</u> |
| Virksomhedskapital ultimo | <u>48.682</u> |
| Overført overskud eller tab, primo | 1.707.052 |
| Årets resultat | <u>468.711</u> |
| Overført overskud eller tab, ultimo | <u>2.175.763</u> |
| | |
| Egenkapital | <u>2.224.445</u> |

NOTER

| | 2024/2025 DKK | 2023/2024 DKK |
|---|-------------------------|-------------------------|
| 1 Antal personer beskæftiget | | |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit | <u>1</u> | <u>1</u> |
| Antal personer beskæftiget | <u>1</u> | <u>1</u> |
| | | |
| 2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38 | | |
| <p>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 tomgangslej for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.</p> <p>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.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:</p> <p>Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 7,00</p> <p>Erhvervsejendommen er beliggende i Glostrup.</p> <p>Følsomhedsanalyse: Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen føre 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 ændre i henholdsvis op- og nedadgående retning:</p> <p>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</p> | | |
| Værdi ultimo indregnet i balancen | | |
| Ejendomme indregnet til dagsværdi | <u>4.359.608</u> | <u>4.359.608</u> |
| Værdi ultimo indregnet i balancen | <u>4.359.608</u> | <u>4.359.608</u> |

NOTER

| 2024/2025 | 2023/2024 |
|-----------|-----------|
| DKK | DKK |

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.