
APPHIA ApS

CVR-nr.: 30987209

Østergade 53 3
1100 København K

Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

15/02/2026

Jan Olesen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden APPHIA ApS
Østergade 53 3
1100 København K
e-mailadresse: jo@apphia.dk
CVR-nr.: 30987209
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 - 31. december 2025 for APPHIA ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

København, den 15/02/2026

Direktion

Jan Olesen

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter:

Selskabets formål er at investere i fast ejendom samt al virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed. Virksomheden investere ydermere i noterede og ikke noterede værdipapirer/selskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Virksomhedens resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på 1.315.047 kr. mod et overskud på 883.059 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 10.893.828 kr.

Resultatet anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen:

Selskabet har generelt realiseret resultater i de første måneder af 2025, som svarer til det forventede.

Udover ovenstående er der ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for APPHIA ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer, mv.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

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

Bygninger/maskiner/biler afskrives ikke når den forventede gensalgsværdi er højere end den bogførte kostpris.

Grunde afskrives ikke.

Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Posten omfatter modtagne udbytter fra dattervirksomheder og associerede virksomheder i det omfang udbyttet ikke overstiger den akkumulerede indtjening i dattervirksomheden eller den associerede virksomhed i ejerperioden.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering

af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. Modtaget udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i dattervirksomheden eller den associerede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder

og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Nettoomsætning		856.708	849.094
Eksterne omkostninger		-9.137	-13.489
Bruttoresultat		847.571	835.605
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	0
Resultat af ordinær primær drift		847.571	835.605
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		281.490	249.970
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	1	449.835	0
Andre finansielle indtægter		149.476	106.036
Øvrige finansielle omkostninger		-121.809	-129.988
Ordinært resultat før skat		1.606.563	1.061.623
Skat af årets resultat		-291.516	-178.564
Årets resultat		1.315.047	883.059
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.315.047	883.059
I alt		1.315.047	883.059

Balance 31. december 2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		9.164.517	9.164.517
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		545.000	545.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	9.709.517	9.709.517
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		80.000	80.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		12.195	12.195
Finansielle anlægsaktiver i alt		92.195	92.195
Anlægsaktiver i alt		9.801.712	9.801.712
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		470.000	470.000
Tilgodehavender i alt		470.000	470.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.502.399	2.651.834
Værdipapirer og kapitalandele i alt		3.502.399	2.651.834
Likvide beholdninger		566.647	160.527
Omsætningsaktiver i alt		4.539.046	3.282.361
AKTIVER I ALT		14.340.758	13.084.073

Balance 31. december 2025

Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overkurs ved emission		1.250	1.250
Overført resultat		10.767.578	9.452.531
Egenkapital i alt		10.893.828	9.578.781
Gæld til realkreditinstitutter		2.836.376	3.009.322
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	2.836.376	3.009.322
Gæld til realkreditinstitutter		180.000	180.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		320.303	268.843
Leverandører af varer og tjenesteydelser		215	24.211
Skyldig selskabsskat		110.036	22.916
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		610.554	495.970
Gældsforpligtelser i alt		3.446.930	3.505.292
PASSIVER I ALT		14.340.758	13.084.073

Noter

1. Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver

Kursværdi regulering af børsnoterede aktier efter lagerreguleringsprincippet

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Maskiner/Biler kr
Kostpris primo	9.277.745	745.000
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	9.277.745	745.000
Af- og nedskrivning primo	113.228	200.000
Årets afskrivning	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	113.228	200.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.164.517	545.000

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.016.376	180.000	2.836.376	1.800.000
	3.016.376	180.000	2.836.376	1.800.000

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Virksomheden er som administrationsvirksomhed sambeskattet med øvrige danske dattervirksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af skat.

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter, 3.016.376 kr., er der givet pant i dele af virksomhedens anlægsaktiver.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2025
Gennemsnitligt antal ansatte	0