



APF Germany ApS

Lottenborgvej 24
2800 Kongens Lyngby
CVR-nr. 19749797

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
27.06.2025

Torben Golsche Knappe
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2024	6
Balance pr. 31.12.2024	7
Egenkapitalopgørelse for 2024	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

APF Germany ApS
Lottenborgvej 24
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr.: 19749797
Hjemsted: Lyngby-taarbæk
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Direktion

Christian Ewald Hansen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for APF Germany ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for opfyldt.

Jeg indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 26.06.2025

Direktion

Christian Ewald Hansen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til kapitalejerne i APF Germany ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for APF Germany ApS for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

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

Virksomhedens formål er at drive investeringsvirksomhed inden for fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 16.841 t.kr. mod et underskud sidste regnskabsår på 2.209 t.kr. Årets resultat er negativt påvirket af nedskrivning af tilgodehavende hos tilknyttede på 14 mio.kr.

Ledelsen anser årets resultat som værende utilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Efter balancedagen er der ikke indtrådt væsentlige begivenheder af betydning for årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(44.433)	(878.310)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(4.850.393)	(701.231)
Andre finansielle indtægter	1	1.704.422	1.496.555
Nedskrivning af finansielle aktiver		(14.000.000)	0
Andre finansielle omkostninger	2	(3.032.589)	(2.316.603)
Resultat før skat		(20.222.993)	(2.399.589)
Skat af årets resultat	3	3.381.972	190.652
Årets resultat		(16.841.021)	(2.208.937)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(16.841.021)	(2.208.937)
Resultatdisponering		(16.841.021)	(2.208.937)

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		18.170.974	22.160.320
Finansielle aktiver	4	18.170.974	22.160.320
Anlægsaktiver		18.170.974	22.160.320
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		25.421.352	38.017.214
Andre tilgodehavender		2.032.055	1.953.693
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		3.381.972	190.652
Tilgodehavender		30.835.379	40.161.559
Likvide beholdninger		3.411	188.818
Omsætningsaktiver		30.838.790	40.350.377
Aktiver		49.009.764	62.510.697

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		135.000	135.000
Overført overskud eller underskud		(28.234.928)	(11.395.149)
Egenkapital		(28.099.928)	(11.260.149)
Gæld til tilknyttede virksomheder		77.085.592	73.730.846
Anden gæld		24.100	40.000
Kortfristede gældsforpligtelser		77.109.692	73.770.846
Gældsforpligtelser		77.109.692	73.770.846
Passiver		49.009.764	62.510.697
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Koncernforhold	7		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	135.000	(11.395.149)	(11.260.149)
Valutakursreguleringer	0	1.242	1.242
Årets resultat	0	(16.841.021)	(16.841.021)
Egenkapital ultimo	135.000	(28.234.928)	(28.099.928)

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.624.310	1.046.603
Renteindtægter i øvrigt	80.112	146.352
Valutakursreguleringer	0	303.600
	1.704.422	1.496.555

2 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.967.172	2.316.603
Valutakursreguleringer	65.417	0
	3.032.589	2.316.603

3 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Refusion i sambeskatning	(3.381.972)	(190.652)
	(3.381.972)	(190.652)

4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	24.706.176
Kostpris ultimo	24.706.176
Nedskrivninger primo	(2.545.856)
Valutakursreguleringer	1.242
Afskrivninger på goodwill	(2.268.397)
Andel af årets resultat	(2.581.996)
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	859.805
Nedskrivninger ultimo	(6.535.202)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.170.974

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Pitzner Immobilien GmbH	Berlin	GmbH	84,60
Jagowstraße 14 Immobilien GmbH	Berlin	GmbH	100,00
Goodtimes Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG	Berlin	GmbH	100,00
Goodtimes Beteiligungs GmbH	Berlin	GmbH	100,00

5 Personaleforhold

Selskabet har foruden direktøren, ingen ansatte. Direktøren er ikke aflønnet i selskabet.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med APF Gruppen Holding A/S som administrationsselskab. 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 de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

7 Koncernforhold

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

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

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.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for månederne, som ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Goodwill betragtes som tilhørende den selvstændige udenlandske enhed og omregnes til balancedagens kurs. Kursdifferencer, der er opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder, der anses for en del af den samlede investering i den pågældende dattervirksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære aktiver og

forpligtelser til balancedagens kurs. Ikke-monetære aktiver og forpligtelser omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for eventuelle efterfølgende op- eller nedskrivninger. Resultatopgørelsens poster omregnes til gennemsnitlige valutakurser for månederne, idet poster, som er afledt af ikke-monetære aktiver og forpligtelser, dog omregnes til historiske kurser gældende for de pågældende ikke-monetære poster.

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 administrative omkostninger m.v.

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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

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. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen. Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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.