

## Ejendomsselskab af 19.10.20 ApS

Toftbjergvej 46

2970 Hørsholm

CVR-nr. 41777850

Adelgade 15  
DK 1304 København K  
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157  
DK 2970 Hørsholm  
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk  
www.krestoncm.dk  
CVR-nr. 39 46 31 13

## Årsrapport

**1. juli 2023 - 30. juni 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. december 2024

---

Michael Rosenkrantz  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ejendomsselskab af 19.10.20 ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskab af 19.10.20 ApS Toftbjergvej 46 2970 Hørsholm
	CVR-nr. 41777850
	Stiftelsesdato 19. oktober 2020
	Hjemsted Hørsholm
	Regnskabsår 1. juli 2023 - 30. juni 2024
<b>Bestyrelse</b>	Mathias Meineche Rosenkrantz Michael Rosenkrantz Merle Rosenkrantz
<b>Direktion</b>	Michael Rosenkrantz
<b>Revisor</b>	KRESTON CM Statsautoriseret Revisions interessentskab Adelgade 15 1304 København K CVR-nr.: 39463113

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Ejendomsselskab af 19.10.20 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 20. december 2024

### Direktion

Michael Rosenkrantz

### Bestyrelse

Mathias Meineche Rosenkrantz  
Formand

Michael Rosenkrantz

Merle Rosenkrantz

**Ejendomsselskab af 19.10.20 ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Ejendomsselskab af 19.10.20 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskab af 19.10.20 ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 revisoreres 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 opstilling 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.

København, den 20. december 2024

**KRESTON CM**

**Statsautoriseret Revisions interessentskab**

CVR-nr. 39463113

Bent Kofoed  
Statsautoriseret revisor  
mne11664

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 udviser et resultat på kr. -106.806, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en balancesum på kr. 7.358.512, og en egenkapital på kr. 3.119.023.

Ledelsen har umiddelbart efter regnskabsårets afslutning valgt at indfri gæld til pengeinstitutter ved at optage lån hos tilknyttede selskaber. Selskabet har modtaget tilsagn fra tilknyttede selskaber hvorefter gælden ikke vil kræves indfriet frem til 30. juni 2025. Ledelsen forventer at driften for 2024/25 vil være lig driften i regnskabsåret 2023/24, men forventer fra regnskabsåret 2025/26 at driften vil nå op på niveau med tidligere og generere positive resultater.

Ledelsen har på den baggrund aflagt årsrapporten efter forudsætning om fortsat drift, der henvises i øvrigt til note 4.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskab af 19.10.20 ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

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

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

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

### 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 finansiel 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.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Bygninger	10-50 år	0%
-----------	----------	----

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

Materielle anlægsaktiver, som er leasede og opfylder betingelserne for finansiel leasing, behandles efter samme retningslinjer som ejede aktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgræsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### Eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>251.427</b>	<b>368.619</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-185.027	-164.095
<b>Driftsresultat</b>		<b>66.400</b>	<b>204.524</b>
Finansielle omkostninger		-202.224	-150.089
<b>Resultat før skat</b>		<b>-135.824</b>	<b>54.435</b>
Skat af årets resultat	1	29.018	-12.134
<b>Årets resultat</b>		<b>-106.806</b>	<b>42.301</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-106.806	42.301
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-106.806</b>	<b>42.301</b>

Ejendomsselskab af 19.10.20 ApS

Balance 30. juni 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	7.269.628	7.454.655
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>7.269.628</b>	<b>7.454.655</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.269.628</b>	<b>7.454.655</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		19.095	0
Udskudte skatteaktiver		23.403	0
Andre tilgodehavender		0	94.293
<b>Tilgodehavender</b>		<b>42.498</b>	<b>94.293</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>46.386</b>	<b>61.694</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>88.884</b>	<b>155.987</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.358.512</b>	<b>7.610.642</b>

## Ejendomsselskab af 19.10.20 ApS

## Balance 30. juni 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		60.000	60.000
Overført resultat		3.059.023	3.165.829
<b>Egenkapital</b>		<b>3.119.023</b>	<b>3.225.829</b>
Hensættelser til udskudt skat		0	5.615
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>5.615</b>
Gæld til banker		0	2.831.848
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.262.922	0
Gæld til virksomhedsdeltagere		0	1.180.559
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>1.262.922</b>	<b>4.012.407</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	2.832.439	210.000
Selskabsskat		16.689	42.947
Anden gæld		35.595	10.000
Periodeafgrænsningsposter		15.000	6.000
Deposita		76.844	97.844
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.976.567</b>	<b>366.791</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.239.489</b>	<b>4.379.198</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.358.512</b>	<b>7.610.642</b>
Forudsætninger for fortsat drift	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Personaleomkostninger	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juli 2023	60.000	3.165.829	3.225.829
Årets resultat	0	-106.806	-106.806
<b>Egenkapital 30. juni 2024</b>	<b>60.000</b>	<b>3.059.023</b>	<b>3.119.023</b>

## Noter

	2023/24	2022/23
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	18.282
Regulering af udskudt skat	-29.018	-6.148
	<b>-29.018</b>	<b>12.134</b>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	7.795.152	7.410.914
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	384.238
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.795.152</b>	<b>7.795.152</b>
Af- og nedskrivninger primo	-340.497	-176.402
Årets afskrivninger	-185.027	-164.095
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-525.524</b>	<b>-340.497</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.269.628</b>	<b>7.454.655</b>

**3. Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	0	2.832.439	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.262.922	0	0
	<b>1.262.922</b>	<b>2.832.439</b>	<b>0</b>

**4. Forudsætninger for fortsat drift**

Selskabet har umiddelbart efter regnskabsårets løb valgt at indfri selskabets gæld til pengeinstitutter. Gælden er indfriet ved at tilknyttede selskaber har tilført yderligere kapital i form af et lån, hvorefter selskabet har haft tilstrækkelig likviditet til at afdrage gælden fuldt ud. Gælden er således præsenteret, som kortfristet gæld i årsrapporten, men erstattes med en langfristet gæld til tilknyttede selskaber.

Tilknyttede selskaber har overfor selskabet bekræftet at gælden ikke opkræves frem til 30. juni 2025. Ledelsen har på den baggrund aflagt årsrapporten efter princippet om fortsat drift.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, tkr. 2.832, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør tkr. 7.269.

**6. Personaleomkostninger**

Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
-----------------------------------	---	---

Selskabet har ingen ansatte udover direktøren, som ikke har modtaget vederlag

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Michael Rosenkrantz

Direktør

Serienummer: fd272906-ef9f-4b14-9cbb-272df8c7f5bb

IP: 176.22.xxx.xxx

2024-12-20 11:05:14 UTC



## Michael Rosenkrantz

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: fd272906-ef9f-4b14-9cbb-272df8c7f5bb

IP: 176.22.xxx.xxx

2024-12-20 11:05:14 UTC



## Mathias Meineche Rosenkrantz

Bestyrelsesformand

Serienummer: 36a89ac0-86f2-4854-9b37-cde3e787ffe6

IP: 77.243.xxx.xxx

2024-12-20 11:07:26 UTC



## Merle Rosenkrantz

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 678f5dd0-af49-462b-9aee-5da453f32eac

IP: 176.22.xxx.xxx

2024-12-20 14:46:21 UTC



## Bent Lind Kofoed

Kreston CM Statsautoriseret Revisions interessentskab CVR: 39463113

Statsautoriseret revisor

Serienummer: f79408e6-a9d1-4406-9ec4-324563ca22a5

IP: 93.162.xxx.xxx

2024-12-20 14:49:25 UTC



## Michael Rosenkrantz

Dirigent

Serienummer: fd272906-ef9f-4b14-9cbb-272df8c7f5bb

IP: 176.22.xxx.xxx

2024-12-22 15:31:46 UTC



Penneo dokumentnøgle: UZE7L-MQ6LJ-BX1FN-EFPNF-ND6D0-SDUG5

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**