

# Øresundshøj Management ApS

Vejlegade 7, 1. th., 2100 København Ø

CVR-nr. 25 82 81 43

## Årsrapport

for 1. september 2023 - 31. august 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. marts 2025

Dirigent:

.....  
John Holger Adamsen

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Årsregnskab 1. september 2023 - 31. august 2024	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Øresundshøj Management ApS for regnskabsåret 1. september 2023 - 31. august 2024.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt 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. 31. august 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2023 - 31. august 2024.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024/25 ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. marts 2025  
Daglig ledelse:

Direktion:

.....  
John Holger Adamsen  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Øresundshøj Management ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Øresundshøj Management ApS for regnskabsåret 1. september 2023 - 31. august 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 dig 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 revisorerets 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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 3. marts 2025  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Jesper Jørn Pedersen  
statsaut. revisor  
mne21326

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Øresundshøj Management ApS
Adresse, postnr. by	c/o Tina Hetting Vejlegade 7, 1. th., 2100 København Ø
CVR-nr.	25 82 81 43
Stiftet	22. december 2000
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. september 2023 - 31. august 2024
Direktion	John Holger Adamsen, direktør

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens har i året været uden aktivitet. Tidligere år har virksomheden formidlet ejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets tilgodehavende hos det svenske selskab, KrylBostäder AB, for et brokerhonorar på beløb kr. 8.156.568 eksklusiv moms med tillæg af renter, som blev faktureret ultimo februar 2019, har som tidligere meddelt været bestridt af KrylBostäder AB.

Som følge af KrylBostäder AB's manglende betaling af honoraret har Øresundshøj Management ApS i medfør af de EU-retlige værnetingsregler anlagt sag mod KrylBostäder AB i Danmark, hvor en endelig dom fra Danmark vil kunne tvangsfuldbyrdes i Sverige.

Øresundshøj Management ApS har efter at have fået medhold af såvel Østre Landsret som Højesteret i, at sagen kan føres ved en dansk domstol og dermed ikke skal føres i Sverige som følge af kravets aftaleretlige forankring opnået følgende domsafsigelse over KrylBostäder AB ved Retten i Lyngbys dom af 8. november 2024, hvor domsafsigelsen skete efter den 31. august 2024 og dermed efter regnskabsårets afslutning:

*"Sagsøgte, KrylBostäder AB, tilpligtes at betale til sagsøger, Øresundshøj Management ApS, DKK 7.592.550,00 med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagens anlæg den 21. marts 2019. KrylBostäder AB skal til Øresundshøj Management ApS betale sagsomkostninger med 457.875,00 kr. Beløbene skal betales inden 14 dage. Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a."*

Denne dom er udtryk for, at Øresundshøj Management ApS i sagen i første instans har fået medhold i 7.592.550 kr. ud af sit samlede krav på 8.156.568 kr. svarende til, at Øresundshøj Management ApS procentuelt har fået medhold i lidt over 93 % af sit krav, hvilket må siges at være tilfredsstillende. Baggrunden for, at der ikke blev givet fuldt medhold kan henføres til, at det under sagen blev afklaret, at KrylBostäder AB solgte sin ejendomsportefølje til et lidt lavere beløb end antaget, hvilket har betydning for brokerhonorarets størrelse som er fastsat procentuelt i forhold til den opnåede købesum/salgssum.

Ved udgangen af februar 2025 kan Øresundshøj Management ApS' samlede krav mod KrylBostäder AB opgøres til 12.274.372 kr. inklusive sagsomkostninger og renter frem til udgangen af februar 2025.

Selvom KrylBostäder AB har anket dommen fastholder Øresundshøj Management ApS på baggrund af dommen samt den modtagne juridiske rådgivning fra advokaten, som fører sagen, at selskabet har god udsigt til at få dommen stadfæstet. Det bemærkes, at Øresundshøj Management ApS i ankesagen kun går efter en stadfæstelse og dermed har accepteret, at hovedstolen ikke andrager 8.156.568 kr. men derimod kun 7.592.550 kr. Baggrunden herfor er den, at Øresundshøj Management ApS ved kun at kræve stadfæstelse prøver at forfølge muligheden for at få KrylBostäder ABs anke afvist i medfør af retsplejelovens § 368 a, hvor der forventes afgørelse herom før udgangen af marts 2025.

Selvom anken ikke måtte blive afvist, har Øresundshøj Management ApS forventning om at vinde sagen om end, der altid vil være en procesrisiko, herunder i forhold til størrelsen af det beløb, som Øresundshøj Management ApS endeligt måtte få medhold i.

KrylBostäder AB skulle på baggrund af ejendomshandelen have mulighed for at honorere det krav med tillæg af renter og sagsomkostninger, som KrylBostäder AB måtte blive dømt til at betale. Da KrylBostäder AB imidlertid fortsat har bestridt kravet, har ledelsen valgt alene at indregne omsætning der modsvarer de realiserede omkostninger. I året har der ikke været omkostninger vedrørende sagen, men efter regnskabsårets afslutning har Øresundshøj Management ApS påført sig omkostninger ved den eksterne advokats arbejde med sagen, hvilket arbejde endnu ikke er afregnet. Selskabet har igen i år i alt indregnet omsætning på 569.173 kr. vedrørende sagen, men dette beløb skal nok forhøjes i det kommende regnskabsår, hvor Øresundshøj Management ApS dog også vil have et bedre overblik over sagens endelige udfald.

## Ledelsesberetning

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på 227.661 kr. mod et underskud på 11.115 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. august 2024 udviser en negativ egenkapital på 7.860.072 kr.

Virksomhedens fortsatte drift er afhængig af, at der tilføres yderligere kapital.

Der er endnu ikke opnået tilsagn om tilførsel af kapital, og der er således betydelig usikkerhed om virksomhedens evne til at fortsætte driften.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. september 2023 - 31. august 2024

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2023/24	2022/23
	Andre driftsindtægter	245.958	0
	Andre eksterne omkostninger	-18.297	-11.115
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>227.661</b>	<b>-11.115</b>
	Skat af årets resultat	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>227.661</b>	<b>-11.115</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	227.661	-11.115
		<b>227.661</b>	<b>-11.115</b>

## Årsregnskab 1. september 2023 - 31. august 2024

### Balance

Note	kr.	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	569.173	569.173
	Andre tilgodehavender	9.207	7.731
		<u>578.380</u>	<u>576.904</u>
	Likvide beholdninger	1.857	2.342
	Omsætningsaktiver i alt	<u>580.237</u>	<u>579.246</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>580.237</u>	<u>579.246</u>

## Årsregnskab 1. september 2023 - 31. august 2024

### Balance

Note	kr.	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	81.000	81.000
	Overført resultat	-7.941.072	-8.168.733
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-7.860.072</u>	<u>-8.087.733</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.588	256.773
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.695.556	5.110.247
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.733.165	3.299.959
		<u>8.440.309</u>	<u>8.666.979</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>8.440.309</u>	<u>8.666.979</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>580.237</u>	<u>579.246</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 3 Usikkerhed om indregning og måling
- 4 Særlige poster
- 5 Personalemkostninger
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. september 2023 - 31. august 2024

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. september 2022	81.000	-8.157.618	-8.076.618
Overført via resultatdisponering	0	-11.115	-11.115
<b>Egenkapital 1. september 2023</b>	<b>81.000</b>	<b>-8.168.733</b>	<b>-8.087.733</b>
Overført via resultatdisponering	0	227.661	227.661
<b>Egenkapital 31. august 2024</b>	<b>81.000</b>	<b>-7.941.072</b>	<b>-7.860.072</b>

## Årsregnskab 1. september 2023 - 31. august 2024

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Øresundshøj Management ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Aktiver og forpligtelser er indregnet til realisationsværdier, i det selskabet ikke opfylder betingelserne for at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder lejeindtægter fra midlertidig udleje af produktionsfaciliteter, forsikringserstatninger, offentlige tilskud, lønrefusioner, fortjeneste ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver m.v. Erstatninger og tilskud indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at de modtages, og betingelserne er opfyldt.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

#### 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.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

## Årsregnskab 1. september 2023 - 31. august 2024

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

#### 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Virksomhedens fortsatte drift er afhængig af, at der tilføres yderligere kapital.

Der er endnu ikke opnået tilsagn om tilførsel af kapital, og der er således betydelig usikkerhed om virksomhedens evne til at fortsætte driften.

#### 3 Usikkerhed om indregning og måling

Selskabet har anlagt retssag mod en kunde om betaling af udestående honorar for i alt 8.156.568 kr., hvilket krav dog er blevet reduceret til 7.592.550 kr. i overensstemmelse med domsafsigelsen i første instans. Modparten bestrider fortsat kravet og har anket dommen til Østre Landsret. Det er ledelsen opfattelse, at selskabet har en god chance for at få helt eller delvist medhold i retssagen. I det der er usikkerhed om det endelige udfald af retssagen, har ledelsen valgt alene at indregne omsætning der modsvarer de realiserede omkostninger. Selskabet har i alt indregnet omsætning på 569.173 kr. vedrørende sagen ved regnskabsårets afslutning, hvilket beløb der efter udfaldet af dommen i første instans skulle være rigelig dækning for.

## Årsregnskab 1. september 2023 - 31. august 2024

### Noter

#### 4 Særlige poster

kr.	2023/24	2022/23
<b>Indtægter</b>		
Indtægtsført forældet gæld	245.958	0
	<u>245.958</u>	<u>0</u>
<b>Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet</b>		
Andre driftsindtægter	245.958	0
<b>Resultat af særlige poster, netto</b>	<u>245.958</u>	<u>0</u>

#### 5 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

#### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Tina Hetting Holding I ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2017 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 4. juni 2016 eller senere.

Selskabet hæfter endvidere solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber i det tidligere administrationselskab Øresundshøj Holding ApS for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. august 2024.

#### 8 Nærtstående parter

Øresundshøj Management ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

##### Bestemmende indflydelse

Nærtstående part	Bopæl/Hjemsted	Grundlag for bestemmende indflydelse
Øresundshøj Holding ApS	København	Kapitalbesiddelse

# 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.”

## John Holger Adamsen

### Direktion

På vegne af: Øresundshøj Management ApS

Serienummer: da6beb08-0544-487f-9548-e9403ce4385d

IP: 85.241.xxx.xxx

2025-03-03 08:47:02 UTC



## John Holger Adamsen

### Dirigent

På vegne af: Øresundshøj Management ApS

Serienummer: da6beb08-0544-487f-9548-e9403ce4385d

IP: 85.241.xxx.xxx

2025-03-03 08:47:02 UTC



## Jesper Jørn Pedersen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 56d6c3a0-9f8e-441c-9edb-c29124a844b6

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-03-03 08:53:53 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter