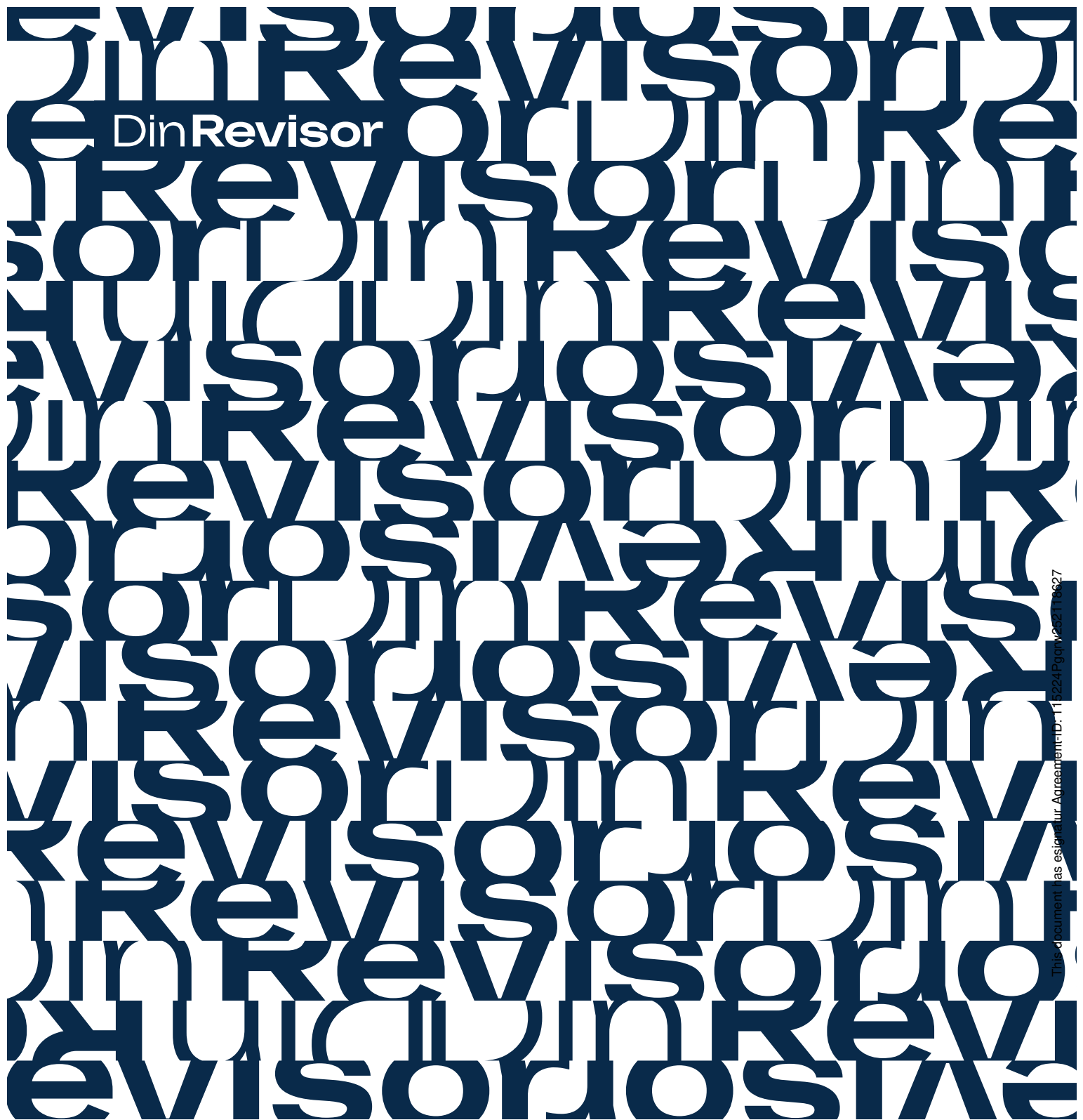


DinRevisor



This document has esignatur Agreement ID: 115224Pg0wP52T18627

## Potential Holding ApS

Årsrapport

01.07.2023–30.06.2024

CVR 27 11 73 09

Fremlagt og godkendt af generalforsamlingen  
med dirigent Ulla Beck 15.10.2024  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for året 1/7 2023 - 30/6 2024	10
Balance pr. 30. juni 2024	11
Noter til årsregnskabet	13

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

---

**Navn:** Potential Holding ApS  
Strandvejen 336  
2980 Kokkedal

**CVR-nr.:** 27 11 73 09  
**Regnskabsår:** 1/7 2023 - 30/6 2024

---

**Direktion**

---

Ulla Beck

---

**Revisor**

---

DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer  
Godkendt revisionsvirksomhed  
Bagsværdvej 92  
2800 Kgs. Lyngby

**CVR-nr.:** 37 02 98 15

**Erklæringsgivende  
revisor:** Michel Mandrup

---

**Tilknyttede virksomheder**

---

Potential ApS, Kokkedal

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/7 2023 - 30/6 2024, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Selskabet har fravalgt revision, og ledelsen erklærer at betingelserne for fravalg fortsat er opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kokkedal, den 15. oktober 2024  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

### I direktionen

Ulla Beck

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse af Potential Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Potential Holding ApS for regnskabsåret 1/7 2023 - 30/6 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Kgs. Lyngby, den 15. oktober 2024  
DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer  
Godkendt revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup  
Registreret revisor  
mne33770  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at fungere som holdingselskab. Selskabet har desuden aktivitet med udlejning af fast ejendom og driftsmidler.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af værdipapirer og gæld på investeringsejendomme er omklassificeret fra dagsværdiregulering af investeringsaktiver til andre finansielle indtægter og finansielle omkostninger. Der er foretaget ændring af sammenligningstal. Ændringen har ingen påvirkning på resultatet eller egenkapitalen.

### Fritagelse for udarbejdelse af koncernregnskab jf. årsregnskabslovens § 110

Da koncernen ikke overskrider to af de i årsregnskabslovens § 110 opregnede størrelseskriterier, udarbejdes der ikke koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttotab.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

#### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger består af udlejningsomkostninger forbundet med driften af selskabets investeringsejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver består af årets værdireguleringer på investeringsejendomme.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat. Endvidere indregnes eventuelle værdireguleringer.

### Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer og gæld på investeringsejendomme.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Selskabet er administrations-/moderselskab for de tilknyttede datterselskaber i den sambeskattede koncern. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomheden fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

### Balancen

#### Anlægsaktiver

##### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforsholdene.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejerer. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til regnskabsmæssig indre værdi og indregnes i moderselskabets balance i posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

I posten indgår den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og reguleret for urealiserede koncerninterne avancer og tab, samt nedskrevet værdi af goodwill eller badwill.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil under "Andre hensatte forpligtelser".

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges i moderselskabet til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseskostprisen med fradrag af afskrivninger på goodwill.

### Omsætningsaktiver

#### Tilgodehavender

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

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Offentligt noterede værdipapirer måles til børskurs på balancedagen.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. I øvrige tilfælde måles værdipapirer og andre kapitalandele til kostpris.

Realiserede og urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

#### Forslag til udbytte for regnskabsåret

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en del af regnskabsposten "Overført overskud eller underskud" under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en gældsforpligtelse når vedtagelse på generalforsamlingen har fundet sted.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudte skatteforpligtelser og -aktiver

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

### Gældsforpligtelser

#### Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, således at kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet. Regnskabsposten indregnes under "Gæld til kreditinstitutter".

#### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter depositum og forudbetalt husleje, der er modtaget fra lejere forud for lejeperiodens opstart.

#### Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

#### Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige sambeskatningsindkomst for hele koncernen, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

**Resultatopgørelse  
for året 1/7 2023 - 30/6 2024**

<u>Note</u>	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-36.116</b>	<b>-37.282</b>
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-36.116</b>	<b>-37.282</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<b>52.556</b>	-17.698
1 Andre finansielle indtægter	<b>334.346</b>	0
2 Andre finansielle omkostninger	<b>-32.330</b>	-231.390
<b>Resultat før skat</b>	<b>318.456</b>	<b>-286.370</b>
Skat af årets resultat	<b>-62.176</b>	57.018
<b>Årets resultat</b>	<b>256.280</b>	<b>-229.352</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	<b>122.000</b>	117.800
Overført overskud eller underskud	<b>134.280</b>	-347.152
<b>Disponeret i alt</b>	<b>256.280</b>	<b>-229.352</b>

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

## Balance - Aktiver pr. 30. juni 2024

<u>Note</u>	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
3	<u>2.530.000</u>	2.530.000
	<u>2.530.000</u>	2.530.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
4	<u>669.539</u>	616.985
	<u>669.539</u>	616.985
	<u>3.199.539</u>	3.146.985
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
	<u>32.013</u>	109.189
	<u>32.013</u>	109.189
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
	<u>1.550.256</u>	1.626.674
	<u>1.550.256</u>	1.626.674
<b>Likvide beholdninger</b>		
	<u>164.739</u>	20.188
	<u>164.739</u>	20.188
5	<u>1.747.008</u>	1.756.051
	<u>4.946.547</u>	<u>4.903.036</u>

## Balance - Passiver pr. 30. juni 2024

<u>Note</u>	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud	<u>3.575.420</u>	<u>3.436.940</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>3.700.420</u>	<u>3.561.940</u>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	669.176	731.612
Modtagne forudbetalinger fra kunder	<u>13.500</u>	<u>13.500</u>
6 <b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<u>682.676</u>	<u>745.112</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	71.500	71.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.250	26.250
Gæld til tilknyttede virksomheder	235.604	226.381
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>229.097</u>	<u>271.853</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<u>563.451</u>	<u>595.984</u>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<u>1.246.127</u>	<u>1.341.096</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u>4.946.547</u>	<u>4.903.036</u>
7 Sikkerheder og pantsætninger		
8 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
9 Oplysning om dagsværdi		

## Noter til årsregnskabet

2020/2021

**Note**

**1 Andre finansielle indtægter**

Realiserede og urealiserede kursgevinster på værdipapirer udgør t.kr. 334.

**2 Andre finansielle omkostninger**

Renter vedrørende tilknyttede virksomheder udgør t.kr. 9.

**3 Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi i henhold til anvendt regnskabspraksis, på følgende grundlag.

Afkastkrav/Bruttoleje:

*Kontorejendomme*

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Nordsjælland	Sekundær	kr. 1.150 - kr. 1.600	6,00%-6,75%

**4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Selskabet ejer følgende kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
Potential ApS, Kokkedal	57.126	727.761	92%

**5 Omsætningsaktiver**

Omsætningsaktiver, der forfalder efter 1 år udgør t.kr. 0.

**6 Langfristede gældsforpligtigelser**

Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 557

**7 Sikkerheder og pantsætninger**

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 745 har pant nom. 5.523.000 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 2.530.

**8 Eventualforpligtelser og eventualaktiver**

Selskabet er meddebitor på lån til realkreditinstitut for medejere af selskabets ejendom. Lånet er pr. 31/12 2023 nedbragt til t.kr. 3.673. Tilsvarende er medejers meddebitor på selskabets lån til realkreditinstitut opr. 1.850.000 kr. nedbragt til t.kr. 745 pr. balancedagen.

## Noter til årsregnskabet

**2020/2021**

---

**Note****9 Oplysning om dagsværdi**

Regnskabsposten "Andre værdipapirer og kapitalandele" (omsætningsaktiver), der måles til dagsværdi, udgør ultimo t.kr. 1.550.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Ulla Beck

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ulla Birgitta Maria Beck

Direktør

På vegne af Potential Holding ApS

ID: 13fc5ca8-5262-43fd-a218-d849edeca6d8

Tidspunkt for underskrift: 16-10-2024 kl.: 10:57:38

Underskrevet med MitID



## Ulla Beck

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ulla Birgitta Maria Beck

Dirigent

På vegne af Potential Holding ApS

ID: 13fc5ca8-5262-43fd-a218-d849edeca6d8

Tidspunkt for underskrift: 16-10-2024 kl.: 10:57:38

Underskrevet med MitID



## Michel Mandrup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michel Mandrup

Registreret revisor

På vegne af DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer

ID: 3798537d-5d64-4cbd-97f2-be3916f9feca

Tidspunkt for underskrift: 16-10-2024 kl.: 11:05:34

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 115224Pgqmw252118627

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).