

Revidata

Kenny Mencke · Michel Mandrup · Minna Jensen · Anne Haarløv
Registrerede revisorer

Erhvervsstyrelsen

Potential Holding ApS

Strandvejen 336
2980 Kokkedal

Årsrapport 1/7 2020 - 30/6 2021

19. regnskabsår

CVR-nr : 27 11 73 09

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 15. november 2021
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Ulla Beck
Dirigent

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 2020 - 30/6 2021	10
Balance pr. 30. juni 2021	11
Noter til årsregnskabet	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: Potential Holding ApS
Strandvejen 336
2980 Kokkedal

CVR-nr.: 27 11 73 09
Regnskabsår: 1/7 2020 - 30/6 2021

Direktion

Ulla Beck

Revisor

Revidata Registrerede Revisorer A/S
Registreret 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 2020 - 30/6 2021, 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. november 2021
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 2020 - 30/6 2021 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. november 2021
Revidata Registrerede Revisorer A/S
Registreret 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 er omklassificeret fra andre finansielle indtægter til dagsværdiregulering af investeringsaktiver. 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 som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

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

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

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

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver består af årets værdireguleringer på investeringsejendomme og værdipapirer.

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.

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 eksternt vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrasket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

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

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 lejer. 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 anskaffelsessværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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".

Gældsforpligtelser - i øvrigt

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

Resultatopgørelse for året 1/7 2020 - 30/6 2021

<u>Note</u>	2020/2021	2019/2020
Bruttofortjeneste	47.871	52.775
1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	192.857	-17.048
Resultat af primær drift	240.728	35.727
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-5.170	-136.647
2 Andre finansielle indtægter	0	611
3 Andre finansielle omkostninger	-28.843	-27.720
Resultat før skat	206.715	-128.029
Skat af årets resultat	-44.414	304
Årets resultat	162.301	-127.725
Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	113.000	100.000
Overført overskud eller underskud	49.301	-227.725
Disponeret i alt	162.301	-127.725

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

Balance - Aktiver pr. 30. juni 2021

<u>Note</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
4 Investerings ejendomme	2.530.000	2.420.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	2.530.000	2.420.000
Finansielle anlægsaktiver		
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	839.939	845.109
Finansielle anlægsaktiver i alt	839.939	845.109
Anlægsaktiver i alt	3.369.939	3.265.109
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	14.606	14.606
Andre tilgodehavender	0	42.073
Tilgodehavender i alt	14.606	56.679
Værdipapirer og kapitalandele		
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.263.778	2.370.349
Værdipapirer og kapitalandele i alt	2.263.778	2.370.349
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	210.589	141.280
Likvide beholdninger i alt	210.589	141.280
6 Omsætningsaktiver i alt	2.488.973	2.568.308
Aktiver i alt	5.858.912	5.833.417

Balance - Passiver pr. 30. juni 2021

<u>Note</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud	<u>4.240.104</u>	<u>4.177.804</u>
Egenkapital i alt	<u>4.365.104</u>	<u>4.302.804</u>
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>2.341</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtigelser i alt	<u>2.341</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	<u>896.852</u>	<u>957.736</u>
7 Langfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>896.852</u>	<u>957.736</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	71.100	71.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.000	28.201
Gæld til tilknyttede virksomheder	214.033	232.654
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>285.482</u>	<u>240.922</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>594.615</u>	<u>572.877</u>
Gældsforpligtigelser i alt	<u>1.491.467</u>	<u>1.530.613</u>
Passiver i alt	<u>5.858.912</u>	<u>5.833.417</u>
8 Sikkerheder og pantsætninger		
9 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
10 Usædvanlige forhold		

Noter til årsregnskabet

2020/2021

Note	
1	Dagsværdiregulering af investeringsaktiver
	Regulering investeringsejendomme, indtægt 110.000
	Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme -10.212
	Kursregulering, aktier, indtægt 93.069
	Kursregulering, aktier, omkostning 0
	Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt 192.857
2	Andre finansielle indtægter
	Renter vedrørende tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser udgør t.kr. 0.
3	Andre finansielle omkostninger
	Renter vedrørende tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser udgør t.kr. 8.
4	Investeringsejendomme
	Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi i henhold til anvendt regnskabspraksis, på følgende grundlag.
	Afkastkrav/Bruttoleje:
	Kontorejendomme

Noter til årsregnskabet**2020/2021****Note****8 Sikkerheder og pantsætninger**

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 959 har pant nom. 5.523.000 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 2.530.

9 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet er meddebitor på lån til realkreditinstitut for medejere af selskabets ejendom. Lånene er pr. 31/12 2020 nedbragt til kr. 3.673.000. Tilsvarende er medejere meddebitor på selskabets lån til realkreditinstitut opr. 1.850.000 kr. nedbragt til t.kr. 959 pr. balancedagen.

10 Usædvanlige forhold

Ved regnskabsårets afslutning er der fortsat coronaepidemi i Danmark.

Coronavirus har ved regnskabsåret udløb haft begrænset indflydelse på virksomhedens drift.

Vi følger udviklingen tæt og tager de nødvendige forholdsregler der skal til for at sikre virksomheden bedst muligt. Vi vurderer løbende virksomhedens finansielle likviditetsberedskab for at sikre det er tilstrækkeligt. Der er ingen usikkerhed om virksomhedens evne til at fortsætte driften. På nuværende tidspunkt har vi en formodning om at situationen samlet stopper indenfor en overskuelig fremtid.

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 Birgitta Maria Beck

Som Direktør
På vegne af Potential Holding ApS
PID: 9208-2002-2-455904742496
Tidspunkt for underskrift: 22-11-2021 kl.: 11:03:45
Underskrevet med NemID

NEM ID

Ulla Birgitta Maria Beck

Som Dirigent
På vegne af Potential Holding ApS
PID: 9208-2002-2-455904742496
Tidspunkt for underskrift: 22-11-2021 kl.: 11:03:45
Underskrevet med NemID

NEM ID

Michel Mandrup

Som Registreret revisor
På vegne af Revidata Registrerede Revisorer A/S
RID: 1264770876670
Tidspunkt for underskrift: 22-11-2021 kl.: 11:55:42
Underskrevet med NemID

NEM ID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 93e7be1dUjx246157310