

**ÅRSRAPPORT**

**1. januar - 31. december 2023**

**H.C. ØRSTEDSVEJ 20 ST.TH. APS**

**Kvarmløsevej 59  
4340 Tølløse**

**CVR-nr. 40 50 14 87  
5. regnskabsår**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
22. februar 2024

Otto Verner Krogh  
Dirigent

# INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10-11
Noter	12

**Selskabet:**

H.C. Ørstedsvvej 20 st.th. ApS  
Kvarmløsevej 59  
4340 Tølløse

**Direktion:**

Otto Verner Krogh

**Revisor:**

Lægård Revision  
Statsautoriseret revisionsfirma  
Østbanegade 123  
2100 København Ø

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for H.C. Ørstedvej 20 st.th. ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen erklærer at selskabet fortsat opfylder betingelserne for at fravælge revision.

Tølløse, den 22. februar 2024.

**Direktionen:**

---

Otto Verner Krogh

**Til ledelsen i H.C. Ørstedvej 20 st.th. ApS.**

Vi har opstillet årsregnskabet for H.C. Ørstedvej 20 st.th. ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 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 årsrapporten 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 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.

København, den 22. februar 2024.  
Lægård Revision, CVR-nr. 18 43 70 82  
Statsautoriseret revisionsfirma

Kurt Lægård  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne15013

**Væsentligste aktiviteter**

H.C. Ørstedsvvej 20 st.th. ApS' væsentligste aktivitet er ejendomsinvestering, køb, salg, udlejning af fast ejendom og hermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

Årsregnskabet for H.C. Ørstedsvej 20 st.th. ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

De væsentligste områder af den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er omtalt nedenfor:

## **GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

## **RESULTATOPGØRELSEN:**

### **Bruttofortjeneste:**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter fratrukket ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning:**

Nettoomsætningen omfatter årets opkrævede husleje med fradrag af huslejenedsættelser.

### **Direkte omkostninger:**

Direkte omkostninger indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter, afgifter og andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger:**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

**Finansielle poster:**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

**Skat af årets resultat:**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

**AKTIVER:****Investeringsjendomme:**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede udgifter.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommen på balancedagen vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af ejendommens budgetterede driftsresultater for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående tilfælde. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ud fra markedsforholdene for den enkelte ejendom med vægt på stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle renteniveau. Driftsresultatet efter omkostninger og skønnet vedligeholdelse er for ejendommen individuelt kapitaliseret med et afkastkrav på 4,50 %, baseret på offentliggjorte markedsrapporteringer fra 4. kvartal 2023.



**Investeringsjendomme, fortsat:**

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Realiserede avancer eller tab ved salg af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og salgsprisen og indregnes ligesom dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

**Likvide beholdninger:**

Likvider beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

**PASSIVER:****Skyldig skat og udskudt skat:**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

**Gældsforpligtelser:**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Note	2023	2022
BRUTTOFORTJENESTE	51.344	140.216
RESULTAT FØR FINANS. POSTER	51.344	140.216
Finansielle indtægter	415	0
Finansielle omkostninger	-1.393	-2.773
RESULTAT FØR SKAT	50.366	137.443
Skat af årets resultat	-11.066	-30.228
<u>ÅRETS RESULTAT</u>	39.300	107.215
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	0	300.000
Overført overskud	39.300	-192.785
<u>DISPONERET I ALT</u>	39.300	107.215

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**  
**AKTIVER**

**10**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1 Investeringsejendomme	<u>3.300.000</u>	<u>3.300.000</u>
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<u>3.300.000</u>	<u>3.300.000</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<u>3.300.000</u>	<u>3.300.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	96.356
Andre tilgodehavender	<u>1.642</u>	<u>0</u>
<b>TILGODEHAVENDER</b>	<u>1.642</u>	<u>96.356</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	<u>159.066</u>	<u>505.538</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<u>160.708</u>	<u>601.894</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>3.460.708</u>	<u>3.901.894</u>

Note	2023	2022
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført overskud	2.758.184	2.718.883
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	300.000
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>2.798.184</b>	<b>3.058.883</b>
Hensættelse til udskudt skat	589.458	589.458
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>589.458</b>	<b>589.458</b>
Deposita	49.500	49.500
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>49.500</b>	<b>49.500</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	138.598
Selskabsskat	11.066	30.228
Anden gæld	12.500	35.227
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>23.566</b>	<b>204.053</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>73.066</b>	<b>253.553</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>3.460.708</b>	<b>3.901.894</b>

2 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

## 1 Dagsværdi for erhvervsejendomme

Investeringssejendomme består af en erhvervsejendom på Frederiksberg. Erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,50 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for erhvervsejendomme i København.

## 2 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for JOK ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# 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.”

## Otto Verner Krogh

Direktør

På vegne af: Otto Verner Krogh

Serienummer: f14aca41-bfbf-43a0-a8f8-39466b57fcf8

IP: 188.183.xxx.xxx

2024-02-22 18:10:18 UTC



## Kurt Lægaard

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Lægård Revision

Serienummer: e830a1ba-8435-4881-934c-7d5897916e5b

IP: 91.133.xxx.xxx

2024-02-22 19:58:51 UTC



## Otto Verner Krogh

Dirigent

På vegne af: Otto Verner Krogh

Serienummer: f14aca41-bfbf-43a0-a8f8-39466b57fcf8

IP: 188.183.xxx.xxx

2024-02-22 21:24:55 UTC



Penneo dokumentnøgle: 4SFG8-XKDIX-NPE54-HVZV6-AGXME-CIXOE

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>**