

  
**Korshøj 13 ApS**

Skarndalsvej 20, 3630 Jægerspris

**CVR-nr. 44 35 13 82**


**Årsrapport for perioden**

**6. oktober 2023 til 31. december 2024**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. marts 2025

---

Nicolai Lidman-Skotte  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

4

Ledelsesberetning

5

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 6. oktober - 31. december

6

Balance 31. december

7

Egenkapitalopgørelse

9

Noter

10

Anvendt regnskabspraksis

12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 6. oktober 2023 - 31. december 2024 for Korshøj 13 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 6. oktober 2023 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jægerspris, den 17. marts 2025

### Direktion

Nicolai Lidman-Skotte

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## *Til kapitalejeren i Korshøj 13 ApS*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Korshøj 13 ApS for regnskabsåret 6. oktober 2023 - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 6. oktober 2023 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 17. marts 2025

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Peter Aagesen  
statsautoriseret revisor  
mne41287

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Korshøj 13 ApS Skarndalsvej 20 3630 Jægerspris CVR-nr.: 44 35 13 82 Regnskabsperiode: 6. oktober 2023 - 31. december 2024 Stiftet: 6. oktober 2023 Hjemsted: Frederiksund
Direktion	Nicolai Lidman-Skotte
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje erhvervsejendomme samt anden beslægtet virksomhed hertil.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på kr. 164.643, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 204.643.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 6. oktober - 31. december

	Note	2023/24 15 mdr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>620.393</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	5	-78.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>542.393</b>
Finansielle indtægter	2	3.488
Finansielle omkostninger	3	-318.775
<b>Resultat før skat</b>		<b>227.106</b>
Skat af årets resultat	4	-62.463
<b>Årets resultat</b>		<b>164.643</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		164.643
		<b>164.643</b>

## Balance 31. december

	Note	2024 kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger	5	5.959.850
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.959.850</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.959.850</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.625
Andre tilgodehavender		46.257
Periodeafgrænsningsposter		8.894
<b>Tilgodehavender</b>		<b>56.776</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>854.755</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>911.531</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>6.871.381</b>

**Balance 31. december**

	Note	2024 kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		164.643
<b>Egenkapital</b>		<b>204.643</b>
Hensættelse til udskudt skat		6.077
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>6.077</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.470.707
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>2.470.707</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	259.581
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.154
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.411.314
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		30.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag		56.386
Anden gæld		121.550
Deposita		287.969
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.189.954</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.660.661</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.871.381</b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 6. oktober	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	164.643	164.643
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40.000</b>	<b>164.643</b>	<b>204.643</b>

## Noter

	2023/24
	15 mdr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1
<b>2 Finansielle indtægter</b>	
Andre finansielle indtægter	3.488
	<b>3.488</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	66.889
Andre finansielle omkostninger	251.886
	<b>318.775</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	56.386
Årets udskudte skat	6.077
	<b>62.463</b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>kr.</u>
Kostpris 6. oktober	0
Tilgang i årets løb	<u>6.037.850</u>
Kostpris 31. december	<u>6.037.850</u>
Af- og nedskrivninger 6. oktober	0
Årets afskrivninger	<u>78.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>78.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>5.959.850</u></u></b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 6. oktober	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>2.730.288</u>	<u>259.581</u>	<u>1.320.886</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.730.288</u></b>	<b><u>259.581</u></b>	<b><u>1.320.886</u></b>

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Korshøj 13 ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2023/24 er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrations omkostninger samt andre vedligeholdelsesomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

		<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	50 år	60 %

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem netto-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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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