

# Ejendomsselskabet Klintehøj Vænge 13 ApS

Klintehøj Vænge 13  
3460 Birkerød

CVR-nr. 36 98 69 64

Årsrapport for 2024  
(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juni 2025

---

Jørgen Snedgaard Clausen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Klintehøj Vænge 13 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 16. juni 2025

### Direktion

Hans Thomas Hansen

Jørgen Snedgaard Clausen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Klintehøj Vænge 13 ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Klintehøj Vænge 13 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 16. juni 2025

Nærrevision A/S  
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer  
CVR-nr. 17 52 43 05

Henrik Gislum Jacobsen  
Statsautoriseret revisor  
mne33236

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Klintehøj Vænge 13 ApS  
Klintehøj Vænge 13  
3460 Birkerød

CVR-nr.: 36 98 69 64

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Hjemsted: Rudersdal

### Direktion

Hans Thomas Hansen  
Jørgen Snedgaard Clausen

### Revisor

Nærrevision A/S  
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer  
Rønnevangsalle 6  
3400 Hillerød

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i udlejning og drift af selskabets ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 58.570, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 53.671.

### 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 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>252.334</b>	<b>272.848</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-111.282</u>	<u>-111.417</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>141.052</b>	<b>161.431</b>
Finansielle indtægter		340	455
Finansielle omkostninger		<u>-66.120</u>	<u>-65.833</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>75.272</b>	<b>96.053</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-16.702</u>	<u>-21.117</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>58.570</u></b>	<b><u>74.936</u></b>
Ekstraordinært udbytte		58.000	90.000
Overført resultat		<u>570</u>	<u>-15.064</u>
		<b><u>58.570</u></b>	<b><u>74.936</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.220.334	3.331.616
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>3.220.334</u>	<u>3.331.616</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>3.220.334</u>	<u>3.331.616</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		25.005	25.005
Udskudt skatteaktiv		62.897	56.345
Selskabsskat		8.746	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>96.648</u>	<u>81.350</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>89.959</u>	<u>3.232</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>186.607</u>	<u>84.582</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>3.406.941</u></u>	<u><u>3.416.198</u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.671	3.101
<b>Egenkapital</b>		<b>53.671</b>	<b>53.101</b>
Selskabsdeltagere og ledelse		3.270.000	3.270.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>3.270.000</b>	<b>3.270.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.500	25.650
Selskabsskat		0	2.699
Anden gæld		34.770	29.748
Deposita		35.000	35.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>83.270</b>	<b>93.097</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.353.270</b>	<b>3.363.097</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.406.941</b>	<b>3.416.198</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	Foreslået ek- straordinært udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	3.101	0	53.101
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-58.000	-58.000
Årets resultat	0	570	58.000	58.570
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>50.000</b>	<b>3.671</b>	<b>0</b>	<b>53.671</b>

## Noter

	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>

Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget personale udover selskabets direktører, som ikke har oppebæret vederlag.

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

Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>111.282</u>	<u>111.417</u>
	<u><b>111.282</b></u>	<u><b>111.417</b></u>

## 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	23.254	27.698
Årets udskudte skat	<u>-6.552</u>	<u>-6.581</u>
	<u><b>16.702</b></u>	<u><b>21.117</b></u>

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Selskabsdeltagere og ledelse	<u>3.270.000</u>	<u>3.270.000</u>	<u>0</u>	<u>3.270.000</u>
	<u><b>3.270.000</b></u>	<u><b>3.270.000</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>3.270.000</b></u>

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt et ejerpantebrev for i alt t.kr. 1.000 i ovenstående grunde og bygninger, som er indregnet under aktiver med t.kr. 3.220. Selskabet opbevarer ejerpantebrevet.

## Noter

### 6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Klintehøj Vænge 13 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

#### 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

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

## Noter

### 6 Anvendt regnskabspraksis

#### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendommen, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

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

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Ejendom*

Ejendommen 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 grunden. Kostprisen på en ejendom opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 25-30 år

## Noter

### 6 Anvendt regnskabspraksis

Restværdi: 0%

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen. Fortjeneste eller tab ved salg af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet efter endt brugstid.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages individuel vurdering af tilgodehavenderne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat 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 midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

## Noter

### 6 Anvendt regnskabspraksis

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 nettorealisa-tionsværdi.

#### 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

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

### Thomas Hansen

Navn returneret af MitId: Hans Thomas Hansen  
Direktør  
ID: 0f7778f6-2a09-4c4f-9de7-e3e3ba2ead66  
IP-adresse: 80.62.116.60:55925  
Dato for underskrift: 17-06-2025 11:04:21 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Jørgen Snedgaard Clausen

Navn returneret af MitId: Jørgen Snedgaard Clausen  
Direktør  
ID: 9095c802-9cf5-4528-9cb4-fb927e465724  
IP-adresse: 93.176.68.66:28551  
CPR-match med MitId  
Dato for underskrift: 17-06-2025 11:04:57 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Henrik Gislum Jacobsen

Navn returneret af MitId: Henrik Gislum Jacobsen  
Statsautoriseret revisor  
ID: 59f63f1a-f806-44a5-8cc9-88ec674ace95  
IP-adresse: 62.242.179.238:52877  
CPR-match med MitId  
Dato for underskrift: 17-06-2025 11:06:29 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Jørgen Snedgaard Clausen

Navn returneret af MitId: Jørgen Snedgaard Clausen  
Dirigent  
ID: 9095c802-9cf5-4528-9cb4-fb927e465724  
IP-adresse: 93.176.68.66:29993  
CPR-match med MitId  
Dato for underskrift: 17-06-2025 11:08:30 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



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).