

# EJENDOMMEN HJORTHOLMSVEJ 2 ApS

Hjortholmsvej 2A, 2830 Virum  
CVR-nr. 18 64 91 87

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 26. maj 2025

---

Hjørdis Gro Korpela-Andersen

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

## Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-14

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	EJENDOMMEN HJORTHOLMSVEJ 2 ApS Hjortholmsvej 2A 2830 Virum
	CVR-nr.: 18 64 91 87 Stiftet: 1. juli 1995 Kommune: Rudersdal Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Erik Korpela-Andersen Hjørdis Gro Korpela-Andersen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Banegårdspladsen 1, 2. 4400 Kalundborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for EJENDOMMEN HJORTHOLMSVEJ 2 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 26. maj 2025

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Erik Korpela-Andersen

\_\_\_\_\_  
Hjørdis Gro Korpela-Andersen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i EJENDOMMEN HJORTHOLMSVEJ 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMMEN HJORTHOLMSVEJ 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Kalundborg, den 26. maj 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kia Witthøfft Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne46585

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme og aktivitet i forbindelse hermed.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>453.513</b>	<b>573.574</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-208.856	-220.556
<b>Driftsresultat</b>		<b>244.657</b>	<b>353.018</b>
Andre finansielle indtægter		60.043	65.063
Øvrige finansielle omkostninger		-60.137	-34.615
<b>Resultat før skat</b>		<b>244.563</b>	<b>383.466</b>
Skat af årets resultat	1	-54.261	-84.479
<b>Årets resultat</b>		<b>190.302</b>	<b>298.987</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		190.302	298.987
<b>I alt</b>		<b>190.302</b>	<b>298.987</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		14.188.854	14.397.710
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		90.000	90.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>14.278.854</b>	<b>14.487.710</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.278.854</b>	<b>14.487.710</b>
<hr/>			
Andre tilgodehavender		144.209	101.206
Periodeafgrænsningsposter		3.870	16.432
<b>Tilgodehavender</b>		<b>148.079</b>	<b>117.638</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	3	439.833	388.325
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>439.833</b>	<b>388.325</b>
Likvide beholdninger		64.888	298.923
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>652.800</b>	<b>804.886</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>14.931.654</b>	<b>15.292.596</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		201.000	201.000
Reserve for opskrivninger		4.631.191	4.603.890
Overført resultat		6.192.098	6.029.097
<b>Egenkapital</b>		<b>11.024.289</b>	<b>10.833.987</b>
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		909.741	955.690
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>909.741</b>	<b>955.690</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		2.210.945	2.537.751
Gæld til pengeinstitutter		30.620	50.620
Deposita		309.673	309.673
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.551.238</b>	<b>2.898.044</b>
Gæld til realkreditinstitutter		340.235	365.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		75.087	164.868
Selskabsskat		31.064	75.007
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>446.386</b>	<b>604.875</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.997.624</b>	<b>3.502.919</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>14.931.654</b>	<b>15.292.596</b>
<hr/>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	201.000	4.603.890	6.029.097	10.833.987
Forslag til resultatdisponering			190.302	190.302
<b>Overførsler</b>				
Ned- og afskrivninger		27.301	-27.301	0
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>201.000</b>	<b>4.631.191</b>	<b>6.192.098</b>	<b>11.024.289</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	100.210	131.714
Regulering af udskudt skat	-45.949	-47.235
	<b>54.261</b>	<b>84.479</b>

## 2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2024	10.836.891	225.000
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>10.836.891</b>	<b>225.000</b>
Opskrivninger 1. januar 2024	8.039.734	0
<b>Opskrivninger 31. december 2024</b>	<b>8.039.734</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	4.478.915	135.000
Årets afskrivninger	208.856	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b>4.687.771</b>	<b>135.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>14.188.854</b>	<b>90.000</b>
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1	8.251.430	

## 3 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Værdipapirer
Dagsværdi 31. december 2024	439.833
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	51.509

## 4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	2.551.180	340.235	746.891	2.537.751
Gæld til pengeinstitutter	30.620	0	0	50.620
Deposita	309.673	0	309.673	309.673
	<b>2.891.473</b>	<b>340.235</b>	<b>1.056.564</b>	<b>2.898.044</b>

## Noter

### 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve på oprindeligt tkr. 6.497 i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør:

Grunde og bygninger	14.188.854	kr.
---------------------	------------	-----

### 6 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
--	---	---

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMMEN HJORTHOLMSVEJ 2 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt til-læg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## 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. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.