

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11  
2100 København  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **K/S Vintervej**

**Sønderhøj 8, 3, 8260 Viby J**

**CVR-nr. 40 58 72 33**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2024**

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

---

Peter Alexis Georg Jein  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|                                                         | <u>Side</u> |
|---------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledelsespåtegning                                       | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |             |
| Selskabsoplysninger                                     | 4           |
| Ledelsesberetning                                       | 5           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>        |             |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 6           |
| Resultatopgørelse                                       | 9           |
| Balance                                                 | 10          |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 12          |
| Noter                                                   | 13          |

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S Vintervej.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 26. juni 2025

### **Direktion**

Peter Alexis Georg Jein

### **Komplementar**

Smedeland 26B Komplementar ApS

Peter Alexis Georg Jein  
Direktør

Lars Henning Brammer  
Direktør

Bo Helligsøe  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til kapitalejeren i K/S Vintervej

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Vintervej for regnskabsåret 1. januar - 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 1. januar - 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 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 virksomheden, 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 26. juni 2025

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Martin Seidelin Haaning**

statsautoriseret revisor  
mne32793

## Selskabsoplysninger

---

|                        |                                                                                         |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>       | K/S Vintervej<br>Sønderhøj 8, 3<br>8260 Viby J                                          |
|                        | CVR-nr.: 40 58 72 33<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december                           |
| <b>Direktion</b>       | Peter Alexis Georg Jein                                                                 |
| <b>Komplementar</b>    | Smedeland 26B Komplementar ApS                                                          |
| <b>Revision</b>        | Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Lautrupsgade 11<br>2100 København Ø |
| <b>Modervirksomhed</b> | Navision Properties ApS                                                                 |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er investering i domicil ejendom beliggende på Vintervej 953, 8210 Aarhus V samt udlejning heraf.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 4.184.564 kr. mod 4.101.169 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 118.041 kr. mod 1.000.204 kr. sidste år.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Vintervej er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, direkteomkostninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration.

Omkostninger vedrørende ejendommen indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### Af- og nedskrivninger

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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 15-50 år | 33%       |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrasket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>                                              | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.      |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                 | <b>4.184.564</b> | <b>4.101.169</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver        | -1.762.418       | -1.738.485       |
| <b>Driftsresultat</b>                                    | <b>2.422.146</b> | <b>2.362.684</b> |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 0                | 667.789          |
| Andre finansielle indtægter                              | 63.333           | 30.648           |
| Øvrige finansielle omkostninger                          | -2.367.438       | -2.060.917       |
| <b>Resultat før skat</b>                                 | <b>118.041</b>   | <b>1.000.204</b> |
| <b>Årets resultat</b>                                    | <b>118.041</b>   | <b>1.000.204</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                  |                  |                  |
| Overføres til overført resultat                          | 118.041          | 1.000.204        |
| <b>Disponeret i alt</b>                                  | <b>118.041</b>   | <b>1.000.204</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |                                              |                   |                    |
|--------------------------|----------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| <u>Note</u>              |                                              | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.        |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                              |                   |                    |
| 1                        | Grunde og bygninger                          | 82.810.587        | 84.573.005         |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt               | 82.810.587        | 84.573.005         |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>82.810.587</b> | <b>84.573.005</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                              |                   |                    |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0                 | 14.044.852         |
|                          | Andre tilgodehavender                        | 40.633            | 31.453             |
|                          | Periodeafgrænsningsposter                    | 1.402             | 606                |
|                          | Tilgodehavender i alt                        | 42.035            | 14.076.911         |
|                          | Likvide beholdninger                         | 4.106.851         | 3.151.810          |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>4.148.886</b>  | <b>17.228.721</b>  |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>86.959.473</b> | <b>101.801.726</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>           |                                              |                   |                    |
|---------------------------|----------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| <u>Note</u>               |                                              | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.        |
| <b>Egenkapital</b>        |                                              |                   |                    |
|                           | Virksomhedskapital                           | 40.000            | 40.000             |
|                           | Overført resultat                            | -9.573.416        | 4.353.395          |
|                           | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>-9.533.416</b> | <b>4.393.395</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b> |                                              |                   |                    |
|                           | Gæld til realkreditinstitutter               | 93.573.239        | 94.259.604         |
|                           | Deposita                                     | 1.464.063         | 1.417.444          |
| 2                         | Langfristede gældsforpligtelser i alt        | 95.037.302        | 95.677.048         |
| 2                         | Kortfristet del af langfristet gæld          | 737.123           | 729.588            |
|                           | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 50.259            | 237.199            |
|                           | Gæld til tilknyttede virksomheder            | 20.630            | 15.000             |
|                           | Anden gæld                                   | 159.554           | 282.583            |
|                           | Periodeafgrænsningsposter                    | 488.021           | 466.913            |
|                           | Kortfristede gældsforpligtelser i alt        | 1.455.587         | 1.731.283          |
|                           | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>96.492.889</b> | <b>97.408.331</b>  |
|                           | <b>Passiver i alt</b>                        | <b>86.959.473</b> | <b>101.801.726</b> |
| 3                         | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                   |                    |
| 4                         | <b>Eventualposter</b>                        |                   |                    |
| 5                         | <b>Nærtstående parter</b>                    |                   |                    |

**Egenkapitalopgørelse**

|                                          | <b>Virksomhedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført resultat<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023               | 40.000                            | 3.353.190                        | 3.393.190            |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                                 | 1.000.205                        | 1.000.205            |
| Egenkapital 1. januar 2024               | 40.000                            | 4.353.395                        | 4.393.395            |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                                 | 118.041                          | 118.041              |
| Hævet i året                             | 0                                 | -14.044.852                      | -14.044.852          |
|                                          | <b>40.000</b>                     | <b>-9.573.416</b>                | <b>-9.533.416</b>    |

**Noter**

|                                                | 2024<br>kr.                              | 2023<br>kr.                                                  |
|------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>1. Grunde og bygninger</b>                  |                                          |                                                              |
| Kostpris 1. januar 2024                        | 90.774.904                               | 89.054.904                                                   |
| Tilgang i årets løb                            | 0                                        | 1.720.000                                                    |
| <b>Kostpris 31. december 2024</b>              | <b>90.774.904</b>                        | <b>90.774.904</b>                                            |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2024           | -6.201.899                               | -4.463.414                                                   |
| Årets afskrivninger                            | -1.762.418                               | -1.738.485                                                   |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b> | <b>-7.964.317</b>                        | <b>-6.201.899</b>                                            |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b> | <b>82.810.587</b>                        | <b>84.573.005</b>                                            |
| <b>2. Gældsforpligtelser</b>                   |                                          |                                                              |
|                                                | <b>Gæld i alt<br/>31/12 2024<br/>kr.</b> | <b>Kortfristet<br/>del af lang-<br/>fristet gæld<br/>kr.</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                 | 94.310.362                               | 737.123                                                      |
| Deposita                                       | 1.464.063                                | 0                                                            |
|                                                | <b>95.774.425</b>                        | <b>737.123</b>                                               |
|                                                |                                          | <b>Langfristet<br/>gæld<br/>31/12 2024<br/>kr.</b>           |
|                                                |                                          | 93.573.239                                                   |
|                                                |                                          | <b>1.464.063</b>                                             |
|                                                |                                          | <b>95.037.302</b>                                            |

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 0 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

**3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 94.310.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 82.811 t.kr.

## Noter

---

### 4. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en selskabs- og ejendomsadministrationsaftale med Crescendo Administration ApS. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel, den samlede eventualforpligtelse udgør 191 t.kr.

### 5. Nærtstående parter

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for NavisionGroup ApS, Strandvejen 102E, 6, 2900 Hellerup.

# 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.”

## Peter Alexis Georg Jein

Direktør

Serienummer: 6ffdd8fd-125d-4f9e-bdf7-8b0762547480

IP: 87.60.xxx.xxx

2025-06-29 07:48:30 UTC



## Lars Henning Brammer

Direktør

Serienummer: e1d91f71-600e-4b1f-a174-0aefe5183f49

IP: 213.212.xxx.xxx

2025-06-29 08:53:21 UTC



## Bo Helligsøe

Direktør

Serienummer: 59b1accf-3443-4521-bb60-bc8b376aba01

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-06-29 13:06:01 UTC



## Martin Seidelin Haaning

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 7db49c36-a124-4a16-9a1f-779136720868

IP: 2.106.xxx.xxx

2025-06-29 13:14:11 UTC



## Peter Alexis Georg Jein

Dirigent

Serienummer: 6ffdd8fd-125d-4f9e-bdf7-8b0762547480

IP: 87.60.xxx.xxx

2025-06-29 15:55:56 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.