



**K/S Egeskovvej, Horsens**

Meldahlsgade 5, 1.  
1613 København V  
CVR-nr. 30818377

**Årsrapport 2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
26.05.2020

---

**Martin Busk**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K/S Egeskovvej, Horsens

Meldahlsgade 5, 1.

1613 København V

CVR-nr.: 30818377

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Ole Vinkler Simonsen

Martin Busk

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for K/S Egeskovvej, Horsens.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26.05.2020

**Direktion**

**Ole Vinkler Simonsen**

**Martin Busk**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i K/S Egeskovvej, Horsens

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Egeskovvej, Horsens for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

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.

Aarhus, den 26.05.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Klaus Tvede-Jensen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23304

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at investere i erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 1.713 t.kr., hvilket af ledelsen anses som tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Virksomhedens investeringsejendom består af en industri/logistikejendom beliggende i Horsens.

Lejeindtægterne, og virksomhedens finansielle stilling, forventes ikke umiddelbart at blive påvirket af udbruddet og spredningen af COVID-19.

Virksomhedens lejeindtægter oppebæres fra lejere, der dels har høj kreditvurdering og dels har indbetalt deposita til sikkerhed for lejebetalingerne, der dækker 6. måneders leje.

Som følge af den generelle usikkerhed, der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af COVID-19, kan der være usikkerhed omkring markedets generelle udvikling.

Det vurderes ikke på nuværende tidspunkt at være behov for en forøgelse af ejendommens afkastkrav.

Der henvises til årsregnskabets note 3, hvor de anvendte værdiansættelsesmetoder, de anvendte forudsætninger og den opgjorte dagsværdis følsomhed overfor disse er nærmere beskrevet.

Der er ikke herudover fra balancedagen og frem til i dag indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.231.280</b>	<b>1.955.725</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	1.000.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.231.280</b>	<b>2.955.725</b>
Andre finansielle indtægter	1	56.176	0
Andre finansielle omkostninger	2	(574.918)	(628.073)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.712.538</b>	<b>2.327.652</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.712.538	2.327.652
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.712.538</b>	<b>2.327.652</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		31.000.000	31.000.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>31.000.000</b>	<b>31.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>31.000.000</b>	<b>31.000.000</b>
Andre tilgodehavender		397.792	66.703
<b>Tilgodehavender</b>		<b>397.792</b>	<b>66.703</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>336.392</b>	<b>476.351</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>734.184</b>	<b>543.054</b>
<b>Aktiver</b>		<b>31.734.184</b>	<b>31.543.054</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Overført overskud eller underskud		6.826.258	5.113.720
<b>Egenkapital</b>		<b>6.836.258</b>	<b>5.123.720</b>
Gæld til realkreditinstitutter		21.828.273	23.355.779
Deposita		514.701	1.116.312
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>22.342.974</b>	<b>24.472.091</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	1.503.676	1.499.052
Deposita		618.968	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.203	41.125
Gæld til tilknyttede virksomheder		137.556	135.269
Anden gæld		271.549	271.797
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.554.952</b>	<b>1.947.243</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>24.897.926</b>	<b>26.419.334</b>
<b>Passiver</b>		<b>31.734.184</b>	<b>31.543.054</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000	5.113.720	5.123.720
Årets resultat	0	1.712.538	1.712.538
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.000</b>	<b>6.826.258</b>	<b>6.836.258</b>

Jf. selskabets vedtæger udgør kommanditisternes samlede hæftelse udover stamkapitalen 14.000 t.kr.  
Der er i 2013 indbetalt 12.871 t.kr. heraf.

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Renteindtægter i øvrigt	56.176	0
	<b>56.176</b>	<b>0</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	5.291	5.203
Renteomkostninger i øvrigt	567.245	605.090
Valutakursreguleringer	2.382	17.780
	<b>574.918</b>	<b>628.073</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	42.747.162
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>42.747.162</b>
Dagsværdireguleringer primo	(11.747.162)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(11.747.162)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>31.000.000</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Ejendommen er beliggende Egeskovvej 8 i Horsens og er udlejet til to lejere til logistik og lagerformål.

Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 7,68% pr. 31.12.2019, imod 7,03% sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,8 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 2,1 mio. kr.

Den gennemsnitlige leje pr. m<sup>2</sup>. for ejendommen det kommende år udgør 363 kr., imod 346 sidste år. Det lejbærende areal af ejendommen udgør 6.464 m<sup>2</sup>. Der har ikke i regnskabsåret været tomgang.

Selskabet har indgået 2 lejekontrakter med lejere hvorved den indledende uopsigelighed er udløbet på det ene lejemål med fremtidig opsigelsesperiode på 6 måneder. Indlende uopsigelighed på anden lejer udløber i 2023.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.503.676	1.499.052	21.828.273	15.845.049
Deposita	0	0	514.701	0
	<b>1.503.676</b>	<b>1.499.052</b>	<b>22.342.974</b>	<b>15.845.049</b>

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på 23.332 kr., er der tinglyst realkreditpantebreve, på en nominal værdi af 29.164 t.kr., med sikkerhed i selskabets investeringsejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 31.000 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af regnskabsårets periodiserede huslejeindtægter fra investeringsejendomme samt øvrige indtægter relateret til udlejningsaktiviteterne. Lejen periodiseres og indtægtsføres lineært over leasingperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Den indregnede omsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms, afgifter og efter fradrag af afgivne lejereduktioner

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger mv.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, regulering af gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.