

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))  
Ulrik Dahl (Reg. revisor)  
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)  
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



(CVR-nr. 37999687)

# K/S Hørsvinget 4

Sigridsvej 25, 2900 Hellerup

CVR-nr. 31 59 90 59

## Årsrapport for 2022

(15. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 3/3 2023.

---

Dirigent  
Kristine Zeest Leth

## Ledelsens årsberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Kommanditselskabets væsentligste aktivitet er at købe og udleje ejendommen beliggende Hørsvinget 4, 2630 Taastrup samt på det tidspunkt bestyrelsen finder det hensigtsmæssigt, at videresælge ejendommen.

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

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2022. Årets resultat er opgjort til kr. 1.852.436, der vurderes som tilfredsstillende. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 17.318.812 og en egenkapital på kr. 12.287.999.

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for K/S Hørsvinget 4. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Hellerup, den 3. marts 2023

### **Som komplementar**

Komplementaranpartsselskabet matr.nr. 5 DB Kløvtofte

### **Direktion**

Kristine Zeest Leth

### **Bestyrelsen**

Thomas Haderup    Jan Leth Christensen    Kamilla Haderup    Kristine Zeest Leth  
(formand)

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Til kapitalejerne i K/S Hørsvinget 4**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hørsvinget 4 for regnskabsåret 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorerets 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **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 revision 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 revisionen 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.

Rødovre, den 3. marts 2023

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre  
CVR-nr. 37 99 96 87

Kasper Kjærsgaard  
registreret revisor  
mne34537

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne udgifter.

#### **Indtægtskriterium**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

#### **Andre eksterne udgifter**

Andre eksterne udgifter omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

#### **Finansielle poster**

Andre 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 og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabsskat er ikke afsat i årsrapporten, idet skatten af kommanditselskabets resultat pålignes og opkræves hos de enkelte kommanditister.

Udskudt skat indregnes alene hos de enkelte kommanditister. Der er således ikke hensat til udskudt skat på ejendomsopskrivning, øvrige forskelle på anlægsaktiver samt ikke skattemæssig fratrukne låneomkostninger i årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsjendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der afskrives ikke på ejendommene.

Dagsværdien er opgjort med et afkastkrav afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

Gælden i ejendommen indregnes til amortiseret kostpris.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

#### **Værdipapirer**

Værdipapirer måles til statusdagens kursværdi.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående likvider i virksomhedens pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til statusdagens kursværdi.

#### **Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

#### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2022

Note		2022	2021
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	871.864	836.885
	<b>Udgifter</b>		
1	Personaleomkostninger	0	0
2	Afskrivninger	0	0
	<b>Resultat før finansiering</b>	<u>871.864</u>	<u>836.885</u>
	Renteindtægter	1.121.513	228.269
	Renteudgifter	<u>-140.941</u>	<u>-85.788</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>1.852.436</u></u>	<u><u>979.366</u></u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	752.436	979.366
	Afsat udbytte	600.000	0
	Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	<u>500.000</u>	<u>1.000.000</u>
		<u><u>1.852.436</u></u>	<u><u>979.366</u></u>



**Balance pr. 31/12 2022**

Note		31/12 2022	31/12 2021
	<b>AKTIVER</b>	kr.	kr.
	Ejendomme	<u>14.979.493</u>	<u>14.979.493</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>14.979.493</u>	<u>14.979.493</u>
3	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>14.979.493</u>	<u>14.979.493</u>
	Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	55.914	55.914
	Andre tilgodehavender	<u>120.000</u>	<u>120.000</u>
4	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>175.914</u>	<u>175.914</u>
5	Værdipapirer	<u>935.684</u>	<u>1.406.888</u>
	<b>Værdipapirer i alt</b>	<u>935.684</u>	<u>1.406.888</u>
	Bankindestående	<u>1.227.721</u>	<u>681.817</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>1.227.721</u>	<u>681.817</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>2.339.319</u>	<u>2.264.619</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>17.318.812</u></u>	<u><u>17.244.112</u></u>

**Balance pr. 31/12 2022**

Note	31/12 2022	31/12 2021
	kr.	kr.
	<b>PASSIVER</b>	
	Grundkapital	4.000.000
	Overført til næste år	7.687.999
	Afsat udbytte	600.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.287.999</b>
	Prioritetsgæld	4.099.819
	Deposita	492.255
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.592.074</b>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	219.181
	Anden gæld	219.558
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>438.739</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.030.813</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>17.318.812</b>
7	<b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>	

## Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Afskrivninger</b>		
Ejendom	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Anlægsaktiver</b>		
		<u>Ejendomme</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2022		18.235.238
Tilgang		0
Afgang		<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2022</b>		<u>18.235.238</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2022		-3.255.745
Årets opskrivning		0
Årets nedskrivning		<u>0</u>
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2022</b>		<u>-3.255.745</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2022		0
Afskrivninger i året		<u>0</u>
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2022</b>		<u>0</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2022</b>		<u>14.979.493</u>

Der er anvendt et afkastkrav på 6,01 procent, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været 14.381.100 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på -598.393 kr., og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været 15.629.846 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på 650.353 kr.

#### **4 Tilgodehavender der forfalder efter mere end 1 år**

Af de samlede tilgodehavender, der er indregnet under omsætningsaktiver, forfalder kr. 175.914 efter 12 måneder.

## 5 Oplysninger om dagsværdi

	Børsnoterede værdipapirer
Dagsværdi ultimo	935.684
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-41.553</u>

## 6 Langfristet gæld

	Restgæld	Kursværdi	Afdrag indenfor 1 år	Rest efter 5 år
Prioritetsgæld:				
Realkredit Danmark	4.319.000	4.285.355	219.181	3.268.485
Deposita	<u>492.255</u>	<u>492.255</u>	<u>0</u>	<u>492.255</u>
	<u>4.811.255</u>	<u>4.777.610</u>	<u>219.181</u>	<u>3.760.740</u>

## 7 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Til sikkerhed for kommanditselskabets mellemværende med Realkredit Danmark er tinglyst pant kr. 12.399.000 med sikkerhed i ejendommen Hørsvinget 4.

Til sikkerhed for kommanditselskabets mellemværende med Ejerforeningen Vigerslevvej 310-344 er tinglyst pant kr. 25.000 med sikkerhed i ejendommen.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jan Leth Christensen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2cf195e8-58fe-4723-a4a3-364ba5b8fc0e

IP: 103.240.xxx.xxx

2023-03-03 11:44:49 UTC



## Kristine Zeest Leth (CPR valideret)

K/S HØRSVINGET 4 CVR: 31599059

Direktion

Serienummer: fa281fe1-5609-44d5-9466-942283687c04

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-03-03 14:58:50 UTC



## Kristine Zeest Leth (CPR valideret)

K/S HØRSVINGET 4 CVR: 31599059

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: fa281fe1-5609-44d5-9466-942283687c04

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-03-03 14:58:50 UTC



## Thomas Eide Nachteggall Haderup (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: abe3afbc-9f10-489d-9786-83b6b8239274

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-03-03 16:54:17 UTC



## Kamilla Haderup (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f6639635-987d-4cdd-83ef-1adf9c8f49

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-03-04 17:00:03 UTC



## Kasper Kjærsgaard

Registreret revisor

På vegne af: JS Revision, Godkendt Revisionsaktiesel...

Serienummer: PID:9208-2002-2-934815184682

IP: 83.89.xxx.xxx

2023-03-05 12:03:57 UTC



## Kristine Zeest Leth (CPR valideret)

K/S HØRSVINGET 4 CVR: 31599059

Dirigent

Serienummer: fa281fe1-5609-44d5-9466-942283687c04

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-03-05 14:07:55 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

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

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>