



K/S Hørsholm, Usserød Kongevej

Marselis Tværvvej 4, 8000 Aarhus C
CVR-nr. 39604361

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
22.03.2020

Martin Kibsgaard Jensen
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 Hørsholm, Usserød Kongevej

Marselis Tværevej 4

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 39604361

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Henrik Steinfeldt Jacobsen, formand

Thomas Peter Carlsen

Eivind Underbjerg Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for K/S Hørsholm, Usserød Kongevej.

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 13.03.2020

Bestyrelse

Henrik Steinfeldt Jacobsen
formand

Thomas Peter Carlsen

Eivind Underbjerg Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i K/S Hørsholm, Usserød Kongevej

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Hørsholm, Usserød Kongevej 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 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 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 13.03.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg, udlejning, samt udvikling af investeringsejendommene beliggende Ahornvej 1A, st. og Ahornvej 1E, st., 2970 Hørsholm.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i regnskabsåret været udskiftning i to ud af fem lejemål.

Det Lille Binderi overtog i foråret det tidligere Paradis Is lejemål, og der har ikke været tomgang i lejemålet. Lejemålet blev genudlejet til en (årligt) t.kr. 32 lavere leje.

Modern Retail ApS, som har drevet butik under navnet Garant og By Alex & Xander fra ejendommen, gik i regnskabsåret konkurs. Lejemålet er efterfølgende genudlejet til SengeSpecialisten pr. 1. november 2019 til en (årligt) t.kr. 73 lavere leje. Der er i regnskabsåret udgiftsført et tab på t.kr. 366 på baggrund af Modern Retail's konkurs, og der har yderligere ikke været en lejeindtægt for lejemålet i perioden 1. august – 31. december 2019, idet SengeSpecialisten fik en indledende lejefrihed på tre måneder. Selskabet har rejst krav over for hhv. Sælger af ejendommen og kautionisterne for Lejer for bl.a. det udgiftsførte tab og den manglende lejeindtægt. Det vides endnu ikke, hvorvidt der opnås dækning for tabet.

Invita Hørsholm A/S har fraflyttet sit lejemål pr. 31.12.2019. Lejemålet forsøges genudlejet via Home Erhverv til en reduceret trappeleje.

Selskabets investeringsejendom indregnes til dagsværdi. I sidste års regnskab - som var selskabets første regnskabsår - tog dagsværdifastsættelsen udgangspunkt i kostpris med tillæg af omkostninger til anskaffelsen. Årets værdifastsættelse har medført en negativ værdiregulering på t.kr. 769 og er på baggrund af, at købsomkostninger ikke indgår i årets værdifastsættelse. Selskabets solcelleanlæg - på taget ejendommen - afskrives regnskabsmæssigt lineært over 11 år, og årets afskrivning har været på t.kr. 23.

Låneomkostninger - som blev betalt i forbindelse med låneudbetalingen - afskrives regnskabsmæssigt i takt med, at lånene afdrages. Årets afskrivning på låneomkostninger er på t.kr. 111 og er i årsrapporten en del af selskabets finansielle omkostninger.

Renses resultatopgørelsen for dagsværdiregulering på investeringsejendomme og afskrivning på solcelleanlæg og låneomkostninger, har selskabet opnået et resultat på t.kr. 1.393. Det er t.kr. 63 lavere end oprindeligt budgetteret i prospektet, hvilket primært skyldes tabet og den manglende lejeindtægt vedrørende Modern Retail -lejemålet.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.334.212	112.043
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(769.281)	0
Af- og nedskrivninger		(22.727)	(7.534)
Driftsresultat		1.542.204	104.509
Andre finansielle omkostninger	1	(1.052.010)	(342.719)
Årets resultat		490.194	(238.210)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		490.194	(238.210)
Resultatdisponering		490.194	(238.210)

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		71.952.798	72.722.079
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		219.739	242.466
Materielle aktiver	2	72.172.537	72.964.545
Anlægsaktiver		72.172.537	72.964.545
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		133.945	121.078
Andre tilgodehavender		199.965	108.194
Periodeafgrænsningsposter		5.863	5.719
Tilgodehavender		339.773	234.991
Omsætningsaktiver		339.773	234.991
Aktiver		72.512.310	73.199.536

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		17.500.000	17.500.000
Overført overskud eller underskud		251.984	(238.210)
Egenkapital		17.751.984	17.261.790
Gæld til realkreditinstitutter		45.610.898	46.571.679
Bankgæld		6.452.555	7.352.864
Deposita		241.499	152.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	52.304.952	54.076.543
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	2.288.330	1.544.480
Leverandører af varer og tjenesteydelser		98.943	25.688
Gæld til tilknyttede virksomheder		51.043	50.323
Anden gæld		17.058	240.712
Kortfristede gældsforpligtelser		2.455.374	1.861.203
Gældsforpligtelser		54.760.326	55.937.746
Passiver		72.512.310	73.199.536
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	17.500.000	(238.210)	17.261.790
Årets resultat	0	490.194	490.194
Egenkapital ultimo	17.500.000	251.984	17.751.984

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.970	993
Renteomkostninger i øvrigt	1.050.040	341.726
	1.052.010	342.719

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	72.722.079	250.000
Kostpris ultimo	72.722.079	250.000
Af- og nedskrivninger primo	0	(7.534)
Årets nedskrivninger	0	(22.727)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(30.261)
Årets dagsværdireguleringer	(769.281)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	(769.281)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	71.952.798	219.739

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

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 5,20% pr. 31.12.2019 mod 5,25 % sidste år. En forøgelse af gennemsnitlige afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 6,3 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 7,7 mio. kr.

Forrentning af kontante deposita på 244 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone. Ejendommen er ved det gennemsnitlige afkastkrav på 5,20% og tillagt værdien af kontante deposita optaget til 72.458 t.kr, hvorefter værdien er reduceret for forventet tomgang mv. på 505 t.kr. og er optaget endeligt i regnskabet til 71.953 t.kr.

Ejendommen er udlejet til 5 lejere indenfor detailbranchen. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejerne, hvor uopsigeligheden for lejer varierer mellem 1,5 år og 14 år. Selskabets hovedlejer udgør 58% af den samlede lejeindtægt, og bindingsperioden for hovedlejeren er frem til 1. september 2033.

Den faktiske leje pr. m2 for ejendommen det kommende år, udgør 1.521 kr. mod 1.534 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommen udgør 2.482 m2.

Der er i regnskabsåret opsagt og genudlejet 2 lejemål, med et samlet areal på 604 m². Der har været begrænset tomgang i ejendommen på et af lejemålene som følge af perioden imellem fraflytning og indflytning af ny lejer. Der er yderligere opsagt et lejemål med et samlet areal på 438 m² til fraflytning i 2020. Den årlige leje for det opsagte lejemål udgør ca. 600 t.kr., ledelsen er optimistisk mht. genudlejning og aktivering af det opsagte lejemål inden for en rimelig tidsperiode.

3 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	1.028.970	1.027.983	45.610.898	42.159.758
Bankgæld	1.259.360	400.847	6.452.555	2.828.420
Deposita	0	115.650	241.499	0
	2.288.330	1.544.480	52.304.952	44.988.178

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom, ved tinglyste realkreditpantebreve på i alt 48.767 t.kr.

Mellemværende med pengeinstitut er sikret ved pant i ejendom ved et tinglyst ejerpantebrev på i alt 8.485 t.kr. Ydermere har selskabet overtaget et ejerpantebrev på i alt 18.500 t.kr., hvilket er i selskabets eget behold.

Desuden er der tinglyst pantsætninger til ejerforening på i alt 41 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 72.173 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med selskabets pengeinstitut er der givet transport i lejekontrakt, herunder kontraktens løbende betalinger.

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.

Manglende sammenlignelighed

Det foregående regnskabsår var selskabets første regnskabsår og dækker alene perioden 28.05.2018 - 31.12.2018. Dermed er der ikke direkte sammenlignelighed med tallene for 2019, som udgør 12 måneder.

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 fratrukket eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

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, administrationsomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab, amortiseringstillæg af finansielle forpligtelser mv.

Balancen

Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

11 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 ejendommenes 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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 finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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