



**K/S Hørsholm, Usserød Kongevej**

Marselis Tværvvej 4  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 39604361

**Årsrapport 2020**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
21.03.2021

---

**Martin Kibsgaard Jensen**  
dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K/S Hørsholm, Usserød Kongevej

Marselis Tværvvej 4

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 39604361

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Bestyrelse

Henrik Steinfeldt Jacobsen, formand

Eivind Underbjerg Hansen

Thomas Peter Carlsen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 12.03.2021

## Bestyrelse

**Henrik Steinfeldt Jacobsen**  
formand

**Eivind Underbjerg Hansen**

**Thomas Peter Carlsen**

# 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 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 12.03.2021

### **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

Det Lille Binderi, som har drevet blomsterbutik fra et af ejendommens mindre lejemål gik i regnskabsåret i rekonstruktion, og er siden taget under konkursbehandling. Lejemålet forsøges aktuelt at blive genudlejet gennem Engel & Völkers Commercial, og der forventes at være fundet en ny lejer klar til indflytning inden udgangen af 1. halvår 2021.

Lejemålet som Invita Hørsholm A/S fraflyttede pr. 31.12.2019 er i regnskabsåret blevet genudlejet til en større tandlægekæde med en indledende bindingsperiode på 6 år.

Selskabets investeringsejendom indregnes til dagsværdi. Årets værdifastsættelse har medført en positiv værdiregulering på t.kr. 827 og der er ikke foretaget ændringer i afkastkravet. 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. 105 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. 1.844. Det er t.kr. 272 bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet. Forbedringen skyldes primært ekstraordinære indtægter samt lavere renteudgifter end oprindeligt budgetteret.

## Begivenheder efter balancedagen

Virksomhedens investeringsejendom består af en ejendom udlejet til fem lejere i detailsegmentet, hvoraf et enkelt mindre lejemål er opsagt til fraflytning i 2021. Enkelte af ejendommens lejere har primo 2021 været udsat for hel eller delvis nedlukning grundet de landsdækkende restriktioner under COVID-19.

Der er gennemsnitligt tale om bonitetsstærke lejere, vaccinationsindsatsen er på vej op i tempo, og generelt er forventningen, at samfundet går imod en normalisering i løbet af 2021.

Lejeindtægterne kan i mindre omfang blive påvirket af udbruddet, som følge af spredningen af COVID-19, og fraflytningen af det mindre lejemål i 2021. Størstedelen af selskabets lejere, herunder selskabets hovedlejer har ikke været, og forventes ikke at blive påvirket af udbruddet og spredningen af COVID-19.

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

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.765.881</b>	<b>2.334.212</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		827.202	(769.281)
Af- og nedskrivninger		(22.727)	(22.727)
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.570.356</b>	<b>1.542.204</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(1.026.108)	(1.052.010)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.544.248</b>	<b>490.194</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.544.248	490.194
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.544.248</b>	<b>490.194</b>



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		72.780.000	71.952.798
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		197.012	219.739
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>72.977.012</b>	<b>72.172.537</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>72.977.012</b>	<b>72.172.537</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		84.688	133.945
Andre tilgodehavender		51.192	199.965
Periodeafgrænsningsposter		255.405	5.863
<b>Tilgodehavender</b>		<b>391.285</b>	<b>339.773</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>391.285</b>	<b>339.773</b>
<b>Aktiver</b>		<b>73.368.297</b>	<b>72.512.310</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		17.500.000	17.500.000
Overført overskud eller underskud		2.796.232	251.984
<b>Egenkapital</b>		<b>20.296.232</b>	<b>17.751.984</b>
Gæld til realkreditinstitutter		44.645.883	45.610.898
Bankgæld		5.456.666	6.452.555
Deposita		424.434	241.499
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>50.526.983</b>	<b>52.304.952</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	1.152.358	2.288.330
Leverandører af varer og tjenesteydelser		928.352	98.943
Gæld til tilknyttede virksomheder		51.702	51.043
Anden gæld		398.861	17.058
Periodeafgrænsningsposter		13.809	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.545.082</b>	<b>2.455.374</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>53.072.065</b>	<b>54.760.326</b>
<b>Passiver</b>		<b>73.368.297</b>	<b>72.512.310</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	17.500.000	251.984	17.751.984
Årets resultat	0	2.544.248	2.544.248
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>17.500.000</b>	<b>2.796.232</b>	<b>20.296.232</b>

Den vedtægtsmæssigt bestemte stamkapital er fuldt indbetalt.

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.001	1.970
Renteomkostninger i øvrigt	1.024.107	1.050.040
	<b>1.026.108</b>	<b>1.052.010</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	72.722.079	250.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>72.722.079</b>	<b>250.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(30.261)
Årets afskrivninger	0	(22.727)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(52.988)</b>
Dagsværdireguleringer primo	(769.281)	0
Årets dagsværdireguleringer	827.202	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>57.921</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>72.780.000</b>	<b>197.012</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssig 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 5,2% pr. 31.12.2020 i lighed med sidste år. En forøgelse af det gennemsnitlige afkastkrav 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 7,9 mio. kr.

Forrentning af kontante deposita på 424 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone. Ejendommen er ved det gennemsnitlige afkastkrav på 5,2% og tillagt værdien af kontante deposita optaget til 73.355 t.kr., hvorefter værdien er reduceret for forventet tomgangsleje og lejenedslag i forbindelse med indgået trappelejekontrakt på 575 t.kr. og er optaget endeligt i regnskabet til 72.780 t.kr.

Ejendommen er udlejet til fem lejere inden for detailbranchen. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejerne, hvor uopsigeligheden for lejer varierer mellem 0,5 og 7 år. Selskabet hovedlejer udgør 58% af den samlede lejeindtægt, og bindingsperioden for hovedlejeren er frem til 1. september 2033.

Det anvendte lejeniveau for 2021 udgør 1.537 pr. m<sup>2</sup> mod opnået 1.470 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2020 uden fradrag for tomgangsleje. Størrelsen på ejendommen udgør 2.482 m<sup>2</sup>.

Der er i regnskabsåret genudlejet et lejemål med et samlet areal på 438 m<sup>2</sup>. Der har været nogen tomgang i ejendommen på et af lejemålene som følge af perioden frem til indflytning af ny lejer. Der er ydermere opsagt et lejemål med et samlet areal på 124 m<sup>2</sup> til fraflytning i 2021. Den årlige leje for det opsagte lejemål udgør ca. 240 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 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.029.958	1.028.970	44.645.883	41.091.365
Bankgæld	0	1.259.360	5.456.666	1.885.613
Deposita	122.400	0	424.434	0
	<b>1.152.358</b>	<b>2.288.330</b>	<b>50.526.983</b>	<b>42.976.978</b>

### 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 72.780 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.

## 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 andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over leasingperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og afgivne lejereduktioner og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### 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.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.