



**K/S Hørsholm, Usserød Kongevej**

Marselis Tværvvej 4  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 39604361

**Årsrapport 2021**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
27.03.2022

---

**Martin Kibsgaard Jensen**  
dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	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: 01.01.2021 - 31.12.2021

## 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 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18.03.2022

## 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 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 18.03.2022

### **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

Selskabets aktiviteter har i regnskabsåret forløbet tilfredsstillende.

Der har i året været en udskiftning i lejerkredsen, som følge af en konkurs af én af lejerne. Udskiftningen i lejerkredsen som følge af konkursen har medført ekstraordinære omkostninger, ligesom der er anmeldt krav imod konkursboet til dækning af omkostningerne forbundet med lejerudskiftning og tabt lejeindtjening i kontraktperioden. Lejemålet er genudlejet i året til en mere bonitetsstærk lejer, som samtidig har indgået en længere uopsigelighed end i lejekontrakten med den konkursramte lejer.

Selskabets investeringsejendom indregnes til dagsværdi. Årets værdifastsættelse har medført en positiv værdiregulering på t.kr. 1.240. Reguleringen sker som følge af driftsforbedringer idet der er ikke foretaget ændringer i afkastkravet. Selskabets solcelleanlæg afskrives regnskabsmæssigt lineært over 11 år. 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. 99 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. 2.523. Det er t.kr. 128 bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet. Forbedringen skyldes primært lavere renteudgifter end oprindeligt budgetteret.

Virksomhedens lejeindtægter har ikke været påvirket af udbrud og spredning af COVID-19, og det vurderes ikke at have haft negativ indvirkning på ejendommens afkastkrav.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>3.288.850</b>	<b>2.765.881</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.240.000	827.202
Af- og nedskrivninger		(22.727)	(22.727)
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.506.123</b>	<b>3.570.356</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(864.399)	(1.026.108)
<b>Årets resultat</b>		<b>3.641.724</b>	<b>2.544.248</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.641.724	2.544.248
<b>Resultatdisponering</b>		<b>3.641.724</b>	<b>2.544.248</b>



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		74.020.000	72.780.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		174.285	197.012
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>74.194.285</b>	<b>72.977.012</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>74.194.285</b>	<b>72.977.012</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		46.000	84.688
Andre tilgodehavender		71.091	51.192
Periodeafgrænsningsposter		6.080	255.405
<b>Tilgodehavender</b>		<b>123.171</b>	<b>391.285</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>123.171</b>	<b>391.285</b>
<b>Aktiver</b>		<b>74.317.456</b>	<b>73.368.297</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		17.500.000	17.500.000
Overført overskud eller underskud		6.437.956	2.796.232
<b>Egenkapital</b>		<b>23.937.956</b>	<b>20.296.232</b>
Gæld til realkreditinstitutter		43.669.721	44.645.883
Bankgæld		3.719.644	5.456.666
Deposita		526.934	424.434
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>47.916.299</b>	<b>50.526.983</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	1.037.856	1.152.358
Leverandører af varer og tjenesteydelser		945.003	928.352
Gæld til tilknyttede virksomheder		52.313	51.702
Anden gæld		428.029	398.861
Periodeafgrænsningsposter		0	13.809
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.463.201</b>	<b>2.545.082</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>50.379.500</b>	<b>53.072.065</b>
<b>Passiver</b>		<b>74.317.456</b>	<b>73.368.297</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	17.500.000	2.796.232	20.296.232
Årets resultat	0	3.641.724	3.641.724
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>17.500.000</b>	<b>6.437.956</b>	<b>23.937.956</b>

Den vedtægtsmæssigt bestemte stamkapital er fuldt indbetalt.

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.021	2.001
Renteomkostninger i øvrigt	862.378	1.024.107
	<b>864.399</b>	<b>1.026.108</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	(52.988)
Årets afskrivninger	0	(22.727)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(75.715)</b>
Dagsværdireguleringer primo	57.921	0
Årets dagsværdireguleringer	1.240.000	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>1.297.921</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>74.020.000</b>	<b>174.285</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. 31.12.2021 i lighed med sidste år. En forøgelse af det gennemsnitlige afkastkrav på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 6,9 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 7,4 mio. kr.

Forrentning af kontante deposita på 527 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 74.125 t.kr., hvorefter værdien er reduceret for forventet tomgangsleje og lejenedslag i forbindelse med indgået trappelejekontrakt på 105 t.kr. og er optaget endeligt i regnskabet til 74.020 t.kr.

Ejendommen er udlejet til tre lejere inden for detailbranchen samt to kontorlejemål. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejerne, hvor uopsigeligheden for lejer varierer mellem 2 og 11 år. Selskabet hovedlejer udgør 59% af den samlede lejeindtægt, og bindingsperioden for hovedlejeren er frem til 1. september 2033.

Det anvendte lejeniveau for 2022 udgør 1.549 pr. m<sup>2</sup> mod opnået 1.481 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2021 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 124 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.

### 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.037.856	1.029.958	43.669.721	40.045.088
Bankgæld	0	0	3.719.644	942.807
Deposita	0	122.400	526.934	0
	<b>1.037.856</b>	<b>1.152.358</b>	<b>47.916.299</b>	<b>40.987.895</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 74.020 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 rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger 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 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.

### **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.