

# Kvarteret Hørkæret A/S

Hjemstedsadresse: Mileparken 22 3. sal, 2740 Skovlunde

CVR-nummer 40 57 48 59

## Årsrapport 2019

Regnskabsperiode: 1. juni 2019 - 31. december 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2020

---

Peter Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsregnskabet	14

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Kvarteret Hørkæret A/S Mileparken 22 3. sal 2740 Skovlunde  Hjemstedskommune: Ballerup
<b>Bestyrelsen</b>	Marie Ulrika Hallengren (formand) Peter Nielsen Niels Gram-Hanssen Niels Håkan Arvid Liepe
<b>Direktion</b>	Peter Nielsen
<b>Advokat</b>	Lundgrens Advokatpartnerselskab Tuborg Boulevard 12 2900 Hellerup
<b>Revision</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
<b>Stiftelsesdato</b>	1. juni 2019
<b>Regnskabsår</b>	1. januar - 31. december
<b>Første regnskabsår</b>	1. juni 2019 - 31. december 2019

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været at opføre, eje og drive fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet i regnskabsåret ved indskud af aktivitet (2 ejendomme med tilhørende gæld mv.).

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Spredningen af covid-19 har i foråret 2020 allerede fået stor effekt på verdensøkonomien og hvor stor effekt pandemien får i det længere perspektiv er svært at bedømme. Kvarteret Hørkæret A/S kundebase er bred og kun en mindre del af kunderne findes indenfor de segmenter som er ramt negativt på kort sigt, såsom hotel-, restaurant- og besøgsnæringsdrivende. Kvarteret Hørkæret A/S soliditet er god ligesom tilgangen til finansiering. Kvarteret Hørkæret A/S følger situationen kontinuerligt og har beredskab til at tilpasse aktiviteten for, så langt det er muligt at minimere de negative konsekvenser for selskabet.

## Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juni 2019 - 31. december 2019 for Kvarteret Hørkæret A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skovlunde, den 28. april 2020.

### Direktion

Peter Nielsen

### Bestyrelse

Maria Ulrik Hallengren (formand)

Niels Gram-Hanssen

Peter Nielsen

Nils Håkan Arvid Liepe

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kvarteret Hørkæret A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kvarteret Hørkæret A/S for regnskabsåret 1. juni 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2019 - 31. december 2019 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 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 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 fejlinformation, 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. Fejlinformation 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat

- 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 bl.a. 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.

København, den 28. april 2020

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Bjørn Winkler Jakobsen  
statsautoriseret revisor  
mne32127

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Kvarteret Hørkæret A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter som indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunktet.

### Andre eksterne omkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger i form af ejendomsskat, forsikringer, reparation og vedligeholdelse mv samt salg, reklame, administration, administrationsbidrag, lokaler, tab på debitorer mv.



# Regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Wihlborgs A/S fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommenes budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommenes budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommenes sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommenes afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handel samt valuarens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsaktiver".

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5	år	Forventet scrapværdi	0%
---	-------	----	----------------------	----

## Regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver, fortsat

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Wihlborgs A/S. Selskabsskat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser vedrører forudbetalt husleje. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

---

**Resultatopgørelse 1. juni til 31. december**

<u>Note</u>	<u>2019</u>
	<i>7 mdr.</i>
Nettoomsætning	16.087.769
Andre eksterne omkostninger	4.864.275
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>11.223.494</b>
1 Finansielle omkostninger	1.694.284
2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	23.177.161
<b>Resultat før skat</b>	<b>32.706.371</b>
3 Skat af årets resultat	7.133.175
<b>Årets resultat</b>	<b>25.573.196</b>
<b>Resultatdisponering:</b>	
Udbytte for regnskabsåret	0
Overført til overført resultat	25.573.196
<b>Disponeret</b>	<b>25.573.196</b>

## Balance 31. december

## Aktiver

<u>Note</u>		<u>2019</u>
4	Investeringsejendomme	429.875.244
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>429.875.244</b>
	<b>Anlægsaktiver</b>	<b>429.875.244</b>
	Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	184.117
	Andre tilgodehavender	5.716.180
	Periodeafgrænsningsposter	30.056
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>5.930.353</b>
	Likvide beholdninger	97.855
	Omsætningsaktiver	6.028.208
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>435.903.452</b>

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2019
Selskabskapital	400.001
Overført resultat	52.578.919
<b>5 Egenkapital</b>	<b>52.978.920</b>
Hensættelse til udskudt skat	7.012.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>7.012.000</b>
Langfristet del af gæld til realkreditinstitutter	334.505.858
Anden langfristet gæld	4.029.868
<b>6 Langfristet gæld</b>	<b>338.535.726</b>
6 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	6.387.711
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.984.449
Gæld til tilknyttede virksomheder	21.297.298
Skyldig selskabsskat	121.175
Anden gæld (kortfristet)	5.447.170
7 Periodeafgrænsningsposter, passiver	1.139.003
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>37.376.806</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>375.912.532</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>435.903.452</b>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
9 Nærtstående parter og ejerforhold	
10 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	
11 Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning	
12 Information om koncernregnskab	
13 Eventualforpligtelser	

---

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført årets resultat
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital 1. juni	400.000	0
Tilgang ved kapitalforhøjelse	1	27.005.723
Årets resultat	0	25.573.196
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>400.001</b>	<b>52.578.919</b>

---

## Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u>
<b>1</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>
	Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder 336.380
	Øvrige finansielle omkostninger 1.357.904
	<b>1.694.284</b>
<b>2</b>	<b>Dagsværdiregulering og avancer</b>
	Investeringsejendomme 23.177.161
	<b>23.177.161</b>
<b>3</b>	<b>Selskabsskat</b>
	Aktuel skat af årets resultat 121.175
	Ændring i hensættelse til udskudt skat 7.012.000
	<b>7.133.175</b>



## Noter til årsregnskabet

4 Investeringsejendomme	Investerings- ejendomme
	<hr/>
Anskaffelsessum 1. juni	0
Tilgang ved fusion	0
Årets tilgang	406.698.083
	<hr/>
Anskaffelsessum 31. december	406.698.083
	<hr/>
Værdireguleringer 1. juni	0
Tilgang ved fusion	0
Årets værdireguleringer	23.177.161
	<hr/>
<b>Værdireguleringer 31. december</b>	<b>23.177.161</b>
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>429.875.244</b>
	<hr/>
<b>Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2019</b>	<b>137.500.000</b>
	<hr/>

Selskabets investeringsejendomme er i det væsentligste beliggende i Herlev, Ballerup, Brøndby og Høje-Taastrup. Ejendommene måles til dagsværdi. Måling er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Der foreligger for samtlige ejendomme vurderinger fra ekstern valuar. I lighed med tidligere år er det Newsec A/S der har forestået vurderingen.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig en usikkerhed til målingen, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav. Det er ledelsens vurdering at den økonomiske situation synes at have stabiliseret sig, hvilket har medført mindre usikkerhed i værdiansættelsen end tidligere år.

Et ændret afkastkrav påvirker dog dagsværdien væsentligt og kan illustreres ved, at en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med kr. 15,1 mio. Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 6,8 % pr. 31. december 2019 og spænder fra 6,5% til 7,0%.

## Noter til årsregnskabet

### 5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 400.001 aktier a nominelt kr. 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. juni	400.000	0	0
Tilgang ved kapitalforhøjelse	1	27.005.723	0
Årets resultat	0	25.573.196	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>400.001</b>	<b>52.578.919</b>	<b>0</b>

2019

### 6 Langfristet gæld

Forfald inden 1 år	6.387.711
Forfald 1-5 år	26.418.206
Forfald efter 5 år	308.087.652
	<b>340.893.569</b>

### 7 Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalt husleje.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bankgæld, i alt kr. 341 mio. er givet pant i grunde og bygninger til bogført værdi kr. 429 mio.

Selskabet har ved overtagelse af ejendomme overtaget en momsreguleringsforpligtelse der på balancedagen andrager ca. kr. 17,0 mio.

### 9 Nærtstående parter og ejerforhold

**Følgende aktionærer har bestemmende indflydelse over selskabet:**

Wihlborgs A/S, Danmark

**Transaktioner med nærtstående parter:**

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

## Noter til årsregnskabet

### 10 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med kr. 15,1 mio.

### 11 Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Spredningen af covid-19 har i foråret 2020 allerede fået stor effekt på verdensøkonomien og hvor stor effekt pandemien får i det længere perspektiv er svært at bedømme. Kvarteret Hørkæret A/S kunde-base er bred og kun en mindre del af kunderne findes indenfor de segmenter som er ramt negativt på kort sigt, såsom hotel-, restaurant- og besøgsnæringsdrivende. Kvarteret Hørkæret A/S soliditet er god ligesom tilgangen til finansiering. Kvarteret Hørkæret A/S følger situationen kontinuerligt og har beredskab til at tilpasse aktiviteten for, så langt det er muligt at minimere de negative konsekvenser for selskabet.

### 12 Information om koncernregnskab

Selskabet indgår i Wihlborgs Fastigheter AB koncernregnskab. Wihlborgs Fastigheter AB adresse er:

Malmö (huvudkontor)  
Box 97, 201 20 Malmö  
Besöksadress: Dockplatsen 16

### 13 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Wihlborgs A/S som administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.