



LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi skaber løsninger

Hørsholm Hovedgade 45 ApS

Strandvejen 668
2930 Klampenborg

CVR-nr. 41 86 57 33

**Årsrapport for perioden
19. november 2020 til 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 21. juni 2022

Philip Henin Falk-Rønne
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 19. november 2020 - 31. december 2021	9
Balance pr. 31. december 2021	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 19. november 2020 - 31. december 2021 for Hørsholm Hovedgade 45 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19. november 2020 - 31. december 2021.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2021/22 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 21. juni 2022

Direktion

Nicolai Dines Kærsgaard
direktør

Philip Henin Falk-Rønne
direktør

Michael Gauguin Houghton-
Larsen
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Hørsholm Hovedgade 45 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Hørsholm Hovedgade 45 ApS for regnskabsåret 19. november 2020 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 21. juni 2022

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34093

Selskabsoplysninger

Selskabet

Hørsholm Hovedgade 45 ApS
Strandvejen 668
2930 Klampenborg

CVR-nr.: 41 86 57 33

Regnskabsperiode: 19. november 2020 - 31. december 2021

Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

Direktion

Nicolai Dines Kærgaard, direktør
Philip Henin Falk-Rønne, direktør
Michael Gauguin Houghton-Larsen, direktør

Revisor

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Esplanaden 7, 2. th.
1263 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har været, at drive virksomhed med projektudvikling af fast ejendom, herunder erhvervelse og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved "varer under fremstilling" er færdiggørelsesgraden beregnet og skønnet til 80% af projektudviklingen af 8 lejligheder i Hørsholm kommune. Der er som følge af udførte skøn usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et underskud på kr. 1.850.856, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.810.854.

Selskabet har tabt mere end 50% af egenkapitalen ved udgangen af regnskabsåret. Endvidere anføres selskabets ledelse af selskabsloven § 119 er opfyldt, da der ikke er påløbet mere end 6 mdr. fra konstatering af, at der er tabt mere end 50% af selskabskapital. Konstateringen sker i forbindelse med igangsættelse af ombygningen og opførelsen af lejlighederne i november/december 2021. Selskabets ledelse oplyser derudover, at selskabet forventer i den efterfølgende regnskabsperiode, at færdiggøre projektet, hvilket forventes at medføre en merpris i forhold til den bogførte kostpris.

Under passiverne er der indregnet gæld til andre kreditinstitutter og anden gæld på i alt t.kr. 36.019 i forbindelse med erhvervelse af ejendommene, ombygning og opførelse af lejlighederne. Denne gæld forventes afviklet delvis i den efterfølgende periode, som forventes at blive finansieret ved omprioritering eller salg af lejlighederne. Derudover har selskabet pr. balancedagen tilstrækkelig trækingsret på kassekrediten til at afholde selskabets kreditorer. Forventningerne er præget af skønsmæssige betragtninger, hvorfor der i sagens natur kan være usikkerhed ved det udførte skøn og forventet begivenheder. Der henvises til note 6.

Endvidere konstaterer ledelsen at egenkapitalen efterfølgende er genetableret. Ledelsen aflægger på baggrund heraf årsrapporten ud fra en forudsætning om fortsat drift.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er den 30.05.2022 opnået endelig ibrugtagningstilladelse til 8 beboelsesejerlejligheder i ejendommen og dermed vil den samlede ejendom fremadrettet blive værdisæt som investeringsejendom og egenkapital er genetableret i regnskabsåret 2022. Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet yderligere begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hørsholm Hovedgade 45 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2020/21 er selskabets første regnskabsperiode.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udleje af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for lejens periode, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarelige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger.

Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn, renteomkostninger samt omkostninger til administration og ledelse. Låneomkostninger indregnes i kostprisen.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 19. november 2020 - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		140.746
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-2.503.658</u>
Resultat før finansielle poster		-2.362.912
Finansielle omkostninger		<u>-8.257</u>
Resultat før skat		-2.371.169
Skat af årets resultat	3	<u>520.313</u>
Årets resultat		<u><u>-1.850.856</u></u>
Overført resultat		<u>-1.850.856</u>
		<u><u>-1.850.856</u></u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> kr.
Aktiver		
Investeringsejendomme	4	<u>15.800.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>15.800.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>15.800.000</u>
Varer under fremstilling		<u>18.920.572</u>
Varebeholdninger		<u>18.920.572</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		814.175
Andre tilgodehavender		353.669
Udskudt skatteaktiv		<u>520.313</u>
Tilgodehavender		<u>1.688.157</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>20.608.729</u>
Aktiver i alt		<u><u>36.408.729</u></u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		40.002
Overført resultat		-1.850.856
Egenkapital		<u>-1.810.854</u>
Andre kreditinstitutter		19.083.144
Anden gæld		16.935.903
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>36.019.047</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.200.536
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.200.536</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>38.219.583</u>
Passiver i alt		<u><u>36.408.729</u></u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 19. november 2020	0	0	0
Årets resultat	0	-1.850.856	-1.850.856
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.002	0	40.002
Egenkapital 31. december 2021	40.002	-1.850.856	-1.810.854

Noter

	<u>2020/2021</u> kr.
1 Personaleomkostninger	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>
2 Oplysning om dagsværdi	
Investeringsjendomme	
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-2.503.658</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>15.800.000</u>
3 Skat af årets resultat	
Årets udskudte skat	<u>-520.313</u>
	<u>-520.313</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Overførsler i årets løb	<u>18.303.658</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>18.303.658</u>
Årets værdireguleringer	<u>-2.503.658</u>
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>-2.503.658</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>15.800.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Markedsværdien er baseret på indgået lejekontrakter og forventet optimering af lejen i forlængelse af investeringer på ejendommen, samt et forsigtigt skøn af markedsværdien. Ejendommen er optaget til et afkastkrav på 6,50%. Ledelsen har anvendt den afkastbaserede model.

Ejendommens samlede areal udgør 802 m² og består af 1 lejemål. Den årlige normeret leje udgør t.kr. 1.377. Ejendommen er udlejet til erhvervslejemål. Ejendommen er beliggende på Hørsholm Hovedgade 45 st., 2970 Hørsholm. Ejendommen er fuldt udlejet til og med den 30.09.2025.

Der vurderes ikke at være væsentlig usikkerhed ved det udførte skøn.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er anvendt en leje på 1.717 kr. pr. m².

Ejendomsskatter udgør 118 kr. pr. m², svarende til 6,85 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 112 kr. pr. m², svarende til 6,51% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 62 pr. m², svarende til 3,63 % af lejeindtægterne.

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et fastsat afkastkrav på 6,50 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	6,0	6,5	7,0
Dagsværdi	17.265.000	15.800.000	14.545.000
Ændring i dagsværdi	1.465.000	0	-1.255.000

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 19. november 2020	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Andre kreditinstitutter	0	19.083.144	0	0
Anden gæld	0	16.935.903	0	0
	0	36.019.047	0	0

Noter

6 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt mere end 50% af egenkapitalen ved udgangen af regnskabsåret. Endvidere anføre selskabets ledelse af selskabsloven § 119 er opfyldt, da der ikke er påløbet mere end 6 mdr. fra konstatering af, at der er tabt mere 50% af selskabskapital. Konstateringen sker i forbindelse med igangsættelse af ombygningen og opførslen af lejlighederne i november/-december 2021. Selskabets ledelse oplyser derudover, at selskabet forventer i den efterfølgende regnskabsperiode, at færdiggøre projektet, hvilket forventes at medføre en merpris i forhold til den bogførte kostpris.

Under passiverne er der indregnet gæld til andre kreditinstitutter og anden gæld på i alt t.kr. 36.019 i forbindelse med erhvervelse af ejendommene, ombygning og opførsel af lejlighederne. Denne gæld forventes afviklet delvis i den efterfølgende periode, som forventes at blive finansieret ved omprioritering eller salg af lejlighederne. Derudover har selskabet pr. balancedagen tilstrækkelig trækingsret på kassekreditten til at afholde selskabets kreditorer. Forventningerne er præget af skønsmæssige betragtninger, hvorfor der i sagens natur kan være usikkerhed ved det udførte skøn og forventet begivenheder. Der henvises til note 6.

Endvidere konstaterer ledelsen at egenkapitalen efterfølgende er genetableret. Ledelsen aflægger på baggrund heraf årsrapporten ud fra en forudsætning om fortsat drift.

7 Usikkerhed ved indregning og måling

Ved "varer under fremstilling" er færdiggørelsesgraden beregnet og skønnet til 80% af projektudviklingen af 8 lejligheder i Hørsholm kommune. Der er som følge af udførte skøn usikkerhed ved indregning og måling.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld med et kreditmaksimum på t.kr. 23.500 har selskabet givet pant i investerings ejendommen og nuværende ejendom ved opførsel af 8 lejligheder som er præsenteret under "varer under fremstilling". Den bogførte værdi af aktiver omfattet af pantet udgør pr. 31. december 2021 t.kr. 33.021. Afslutningsvis er selskabets anparter ligeledes pantsat til sikkerhed for bankgælden.