

# **K/S Hørsvinget 4**

Sigridsvej 25, 2900 Hellerup

CVR-nr. 31 59 90 59

## **Årsrapport for 2025**

(18. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 25. marts 2026

---

Dirigent  
Kristine Zeest Leth

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	K/S Hørsvinget 4 Sigridsvej 25 2900 Hellerup
<b>CVR.nr.</b>	31599059
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2025 - 31. december 2025
<b>Direktion</b>	Kristine Zeest Leth
<b>Bestyrelse</b>	Thomas Eide Nachtegall Haderup Jan Leth Christensen Kristine Zeest Leth Kamilla Haderup
<b>Revisor</b>	JS Revision, Godkendt Revisionsaktieselskab Valhøjs Alle 176, 2. sal 2610 Rødovre CVR-nr. 37 99 96 87 Telefon 36 41 48 00 <a href="http://www.jsrevision.dk">www.jsrevision.dk</a>
<b>iXBRL data</b>	Forrige periode: 1. januar 2024 - 31. december 2024 Type af bistand: Revisionspåtegning XBRL værktøj: ParsePort XBRL Converter Regnskabsklasse B



## **Ledelsens årsberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Kommanditselskabets væsentligste aktivitet er at købe og udleje ejendommen beliggende Hørsvinget 4, 2630 Taastrup samt på det tidspunkt bestyrelsen finder det hensigtsmæssigt, at videresælge ejendommen.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2025. Årets resultat er opgjort til kr. 893.108, der vurderes som tilfredsstillende. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 17.264.450 og en egenkapital på kr. 12.586.400.

## **Ledespåtegning**

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for K/S Hørsvinget 4.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Hellerup, den 25. marts 2026

### **Som komplementar**

Komplementaranpartsselskabet matr.nr. 5 DB Klovtofte

### **Direktion**

Kristine Zeest Leth

### **Bestyrelsen**

Thomas Haderup  
(formand)

Jan Leth Christensen

Kamilla Haderup

Kristine Zeest Leth

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Til kapitalejerne i K/S Hørsvinget 4**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hørsvinget 4 for regnskabsåret 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2025 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 International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorerets 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 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 fejl-information, 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.

Fejlinformationer 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.

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 blandt andet 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.

Rødovre, den 25. marts 2026

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab

Valhøjs Alle 176, 2. Sal, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37999687

Kasper Kjærsgaard  
registreret revisor  
mne34537

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne udgifter.

#### **Indtægtskriterium**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

#### **Andre eksterne udgifter**

Andre eksterne udgifter omfatter administrationsomkostninger.

#### **Finansielle poster**

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabsskat er ikke afsat i årsrapporten, idet skatten af kommanditselskabets resultat pålignes og opkræves hos de enkelte kommanditister.

Udskudt skat indregnes alene hos de enkelte kommanditister. Der er således ikke hensat til udskudt skat på ejendomsopskrivning, øvrige forskelle på anlægsaktiver samt ikke skattemæssig fratrukne låneomkostninger i årsrapporten.



## **Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der afskrives ikke på ejendommene.

Dagsværdien er opgjort med et afkastkrav afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv.

Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommen indregnes til amortiseret kostpris.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Værdipapirer**

Værdipapirer måles til statusdagens kursværdi.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående likvider i virksomhedens pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til statusdagens kursværdi.

### **Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

**Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

**Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.



## Resultatopgørelse for 2025

Note		<u>Indeværende</u>	<u>Forrige</u>
		2025	2024
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	<u>992.999</u>	<u>964.639</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	<u>992.999</u>	<u>964.639</u>
	Renteindtægter	25.707	64.116
	Renteudgifter	<u>-125.598</u>	<u>-184.438</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>893.108</u></u>	<u><u>844.317</u></u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	193.108	44.317
	Afsat udbytte	0	0
	Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	<u>700.000</u>	<u>800.000</u>
		<u><u>893.108</u></u>	<u><u>844.317</u></u>

Der er mellem regnskabsårets afslutning og aflæggelsen af årsrapporten udbetalt kr. 750.000 i ekstraordinært udbytte.







**Balance pr. 31/12 2025**

Note	31/12 2025	31/12 2024	
	kr.	kr.	
	<b>PASSIVER</b>		
	Grundkapital	4.000.000	4.000.000
	Overført til næste år	8.586.400	8.393.292
	Afsat udbytte	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>12.586.400</u>	<u>12.393.292</u>
	Prioritetsgæld	3.636.260	3.823.887
	Deposita	558.301	556.699
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>4.194.561</u>	<u>4.380.586</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	184.996	177.145
	Kreditorer	39.534	37.653
	Anden gæld	258.959	229.666
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>483.489</u>	<u>444.464</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>4.678.050</u>	<u>4.825.050</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><u>17.264.450</u></u>	<u><u>17.218.342</u></u>
6	<b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>		



## Noter

<b>1</b>	<b>Personaleudgifter</b>		
	Antal personer beskæftiget i gennemsnit	0	0
<b>2</b>	<b>Anlægsaktiver</b>		
			<u>Ejendomme</u>
	Anskaffelsessum pr. 1/1 2025		18.235.238
	Tilgang		0
	Afgang		0
	<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2025</b>		<u>18.235.238</u>
	Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2025		-3.255.745
	Årets opskrivning		0
	Årets nedskrivning		0
	<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2025</b>		<u>-3.255.745</u>
	Afskrivninger pr. 1/1 2025		0
	Afskrivninger i året		0
	<b>Afskrivninger pr. 31/12 2025</b>		<u>0</u>
	<b>Bogført værdi pr. 31/12 2025</b>		<u>14.979.493</u>

Der er anvendt et afkastkrav på 6,01 procent, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været 14.381.100 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på -598.393 kr., og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været 15.629.846 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på 650.353 kr.

<b>3</b>	<b>Tilgodehavender der forfalder efter mere end 1 år</b>		
	Af de samlede tilgodehavender, der er indregnet under omsætningsaktiver, forfalder kr. 175.914 efter 12 måneder.		

#### 4 Oplysninger om dagsværdi

	Børsnoterede værdipapirer
Dagsværdi ultimo	1.068.636
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>22.845</u>

**Noter (fortsat)**

<b>5</b>	<b>Langfristet gæld</b>		Afdrag	Rest efter	
		<u>Restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>indenfor 1 år</u>	<u>5 år</u>
	Prioritetsgæld:				
	Realkredit Danmark	3.821.256	3.857.176	184.996	2.852.134
	Deposita	558.301	558.301	0	558.301
		<u>4.379.557</u>	<u>4.415.477</u>	<u>184.996</u>	<u>3.410.435</u>

**6** **Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for kommanditselskabets mellemværende med Realkredit Danmark er tinglyst pant kr. 12.399.000 med sikkerhed i ejendommen Hørsvinget 4.

Til sikkerhed for kommanditselskabets mellemværende med Ejerforeningen Vigerslevvej 310-344 er tinglyst pant kr. 25.000 med sikkerhed i ejendommen.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.

