

K/S Hørsvinget 4

Sigridsvej 25, 2900 Hellerup

CVR-nr. 31 59 90 59

Årsrapport for 2024

(17. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 21/3 2025.

Dirigent

Kristine Zeest Leth

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 2024. Årets resultat er opgjort til kr. 844.317, der vurderes som tilfredsstillende. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 17.218.342 og en egenkapital på kr. 12.393.292.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 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 21. marts 2025

Som komplementar

Komplementaranpartsselskabet matr.nr. 5 DB Kløvtofte

Direktion

Kristine Zeest Leth

Bestyrelsen

Thomas Haderup Jan Leth Christensen Kamilla Haderup Kristine Zeest Leth
(formand)

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Hørsvinget 4

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hørsvinget 4 for regnskabsåret 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024 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 21. marts 2025

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab
Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre
CVR-nr. 37 99 96 87

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.

Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsjendomme. 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 nettorealiseringsværdien 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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2024

Note		2024	2023
		kr.	kr.
Indtægter			
	Bruttofortjeneste	<u>964.639</u>	<u>783.238</u>
	Resultat før finansiering	964.639	783.238
	Renteindtægter	64.116	52.911
	Renteudgifter	<u>-184.438</u>	<u>-175.173</u>
	Årets resultat	<u><u>844.317</u></u>	<u><u>660.976</u></u>
Resultatdisponering			
	Overført til næste år	44.317	660.976
	Afsat udbytte	0	0
	Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	<u>800.000</u>	<u>0</u>
		<u><u>844.317</u></u>	<u><u>660.976</u></u>

Der er mellem regnskabsårets afslutning og aflæggelsen af årsrapporten udbetalt kr. 700.000 i ekstraordinært udbytte.

Balance pr. 31/12 2024

Note	31/12 2024	31/12 2023	
	kr.	kr.	
	AKTIVER		
	Ejendomme	<u>14.979.493</u>	<u>14.979.493</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.979.493</u>	<u>14.979.493</u>
1	Anlægsaktiver i alt	<u>14.979.493</u>	<u>14.979.493</u>
	Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	55.914	55.914
	Periodisering	37.653	53.007
	Andre tilgodehavender	<u>281.146</u>	<u>120.000</u>
2	Tilgodehavender i alt	<u>374.713</u>	<u>228.921</u>
3	Værdipapirer	<u>1.045.791</u>	<u>988.556</u>
	Værdipapirer i alt	<u>1.045.791</u>	<u>988.556</u>
	Bankindestående	<u>818.345</u>	<u>1.223.940</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>818.345</u>	<u>1.223.940</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.238.849</u>	<u>2.441.417</u>
	Aktiver i alt	<u><u>17.218.342</u></u>	<u><u>17.420.910</u></u>

Balance pr. 31/12 2024

Note	31/12 2024	31/12 2023
	kr.	kr.
	PASSIVER	
	4.000.000	4.000.000
	8.393.292	8.348.975
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>12.393.292</u>	<u>12.348.975</u>
	Egenkapital i alt	
	3.823.887	4.002.872
	<u>556.699</u>	<u>535.410</u>
4	<u>4.380.586</u>	<u>4.538.282</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	
4	177.145	150.110
	37.653	161.766
	<u>229.666</u>	<u>221.777</u>
	<u>444.464</u>	<u>533.653</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	
	<u>4.825.050</u>	<u>5.071.935</u>
	Gældsforpligtelser i alt	
	<u>17.218.342</u>	<u>17.420.910</u>
	Passiver i alt	
5	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.	

Noter

1 Anlægsaktiver

	<u>Ejendomme</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2024	18.235.238
Tilgang	0
Afgang	0
Anskaffelsessum pr. 31/12 2024	<u>18.235.238</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2024	-3.255.745
Årets opskrivning	0
Årets nedskrivning	0
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2024	<u>-3.255.745</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2024	0
Afskrivninger i året	0
Afskrivninger pr. 31/12 2024	<u>0</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2024	<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.

2 Tilgodehavender der forfalder efter mere end 1 år

Af de samlede tilgodehavender, der er indregnet under omsætningsaktiver, forfalder kr. 175.914 efter 12 måneder.

3 Oplysninger om dagsværdi

	<u>Børsnoterede værdipapirer</u>
Dagsværdi ultimo	1.045.791
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>57.234</u>

4 Langfristet gæld			Afdrag	Rest efter
	<u>Restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>indenfor 1 år</u>	<u>5 år</u>
Prioritetsgæld:				
Realkredit Danmark	4.001.032	4.007.434	177.145	3.066.178
Deposita	<u>556.699</u>	<u>556.699</u>	<u>0</u>	<u>556.699</u>
	<u>4.557.731</u>	<u>4.564.133</u>	<u>177.145</u>	<u>3.622.877</u>

5 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jan Leth Christensen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2cf195e8-58fe-4723-a4a3-364ba5b8fc0e

IP: 176.22.xxx.xxx

2025-03-28 10:47:32 UTC



Kristine Zeest Leth (CPR valideret)

Adm. direktør

Serienummer: 6a295d04-1c7b-444e-830d-e341ce47741c

IP: 185.141.xxx.xxx

2025-03-28 11:01:00 UTC



Kristine Zeest Leth (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6a295d04-1c7b-444e-830d-e341ce47741c

IP: 185.141.xxx.xxx

2025-03-28 11:01:00 UTC



Thomas Eide Nachtegall Haderup (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: abe3afbc-9f10-489d-9786-83b6b8239274

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-03-28 12:51:47 UTC



Kamilla Haderup (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f6639635-987d-4cdd-83ef-1adf9c8f49

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-03-28 15:05:57 UTC



Kasper Kjærsgaard

Registreret revisor

På vegne af: JS Revision, Godkendt Revisionsaktiesel...

Serienummer: 93f19615-8e8f-4260-9003-989d0f3dfe1c

IP: 80.198.xxx.xxx

2025-03-30 11:19:58 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kristine Zeest Leth (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: 6a295d04-1c7b-444e-830d-e341ce47741c

IP: 185.141.xxx.xxx

2025-03-30 11:49:21 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter