Revisionsfirmaet
ALBRECHTSEN

Vissing Asset Management ApS

Kastanievej 5

2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 10 00 33 69

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2018

(19. regnskabsår)

This document has esignatur Agreement-ID: f352503durHP22672065

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den
5. juni 2019

Jesper Vissing
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Anvendt regnskabspraksis	12
Noter til årsrapporten	18

This document has esignatur Agreement-ID: f352503durHP22672065

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Vissing Asset Management ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 5. juni 2019

Direktion

Jesper Vissing
direktør

This document has esignatur Agreement-ID: i352503durHP22672065

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Vissing Asset Management ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vissing Asset Management ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

Vort 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. 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.

This document has esignatur Agreement-ID: f352503durHP22672065

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

This document has esignatur Agreement-ID: f352503durHP22672065

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den 5. juni 2019

Revisionsfirmaet Albrechtsen
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 77 92 64 10

Peter Nielsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35465

This document has esignatur Agreement-ID: f352503durHP22672065

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vissing Asset Management ApS Kastanievej 5 2960 Rungsted Kyst	
	CVR-nr.:	10 00 33 69
	Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december 2018
	Stiftet:	11. oktober 1999
	Regnskabsår:	19. regnskabsår
	Hjemsted:	Hørsholm
Direktion	Jesper Vissing, direktør	
Revision	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs Allé 4 2000 Frederiksberg	

This document has esignatur Agreement-ID: f352503durHP22672065

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet er beskæftiget indenfor investering, udlejning og administration af fast ejendom, besiddelse af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder samt aktiviteter, der er nært forbundet hermed. Selskabet (koncernen) driver sin virksomhed i Danmark og Tyskland.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Året har igen været travlt. Ejendomsmarkedet er fortsat præget af høj aktivitet og transaktionsvolumen. Parallelt med ledelsen af en solid drift af de mange investeringer, arbejder selskabets ledelse på en yderligere realisation af investering i Tyskland.

Driften og udviklingen i alle underliggende selskaber forløber tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Selskabet har etableret tre nye danske investeringer i 2018. Investeringerne er etableret alene med realkreditfinansiering og egenkapital. De foretagne investeringer forløber planmæssigt.

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 18.618.732, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 139.593.975.

Årets resultat anses af ledelsen for at være meget tilfredsstillende.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år. Selskabet har i 2019 erhvervet yderligere en ejendom, som forventes at give et positivt afkast i 2019. For 2019 samlet forventer ledelsen et positivt resultat.

Den valgte organisationsform med få medarbejdere, tætte relationer til samarbejdspartnere samt aktiviteter i datterselskaber bliver fastholdt i 2019.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

This document has esignatur Agreement-ID: f352503durHP22672065

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
Bruttotab		**-222.874**	**184.673**
Personaleomkostninger	1	-1.046.993	-1.000.339
Resultat af primær drift		**-1.269.867**	**-815.666**
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-67.632	-62.466
Resultat før finansielle poster		**-1.337.499**	**-878.132**
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		16.159.014	27.075.618
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.903.953	8.545.213
Finansielle indtægter	3	2.256.332	765.905
Finansielle omkostninger	4	-1.660.064	-4.701.408
Resultat før skat		**18.321.736**	**30.807.196**
Skat af årets resultat	5	296.996	92.036
Årets resultat		**18.618.732**	**30.899.232**
Foreslået udbytte		108.000	105.800
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-15.765.971	35.620.831
Overført resultat		34.276.703	-4.827.399
		18.618.732	**30.899.232**

This document has esignatur Agreement-ID: f352503durHP22672065

Balance 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		14.200.000	14.200.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		179.927	247.559
Materielle anlægsaktiver	6	**14.379.927**	**14.447.559**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	55.882.399	39.999.181
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	25.913.206	25.798.718
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	9	32.176.217	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	9	9.478.768	8.882.735
Finansielle anlægsaktiver		**123.450.590**	**74.680.634**
Anlægsaktiver i alt		**137.830.517**	**89.128.193**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		31.250	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		67.000	24.660.861
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	200.538
Andre tilgodehavender		2.702.738	3.640.853
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		97.547	0
Periodeafgrænsningsposter		6.486	8.140
Tilgodehavender		**2.905.021**	**28.510.392**
Likvide beholdninger		**5.292.593**	**9.803.184**
Omsætningsaktiver i alt		**8.197.614**	**38.313.576**
Aktiver i alt		**146.028.131**	**127.441.769**

This document has esignatur Agreement-ID: f352503durHP22672065

Balance 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		52.861.888	68.627.859
Overført resultat		86.499.087	52.222.384
Foreslået udbytte for regnskabsåret		108.000	105.800
Egenkapital	10	**139.593.975**	**121.081.043**
Hensættelse til udskudt skat		260.135	450.838
Hensatte forpligtelser i alt		**260.135**	**450.838**
Gæld til realkreditinstitutter		4.901.185	5.234.398
Langfristede gældsforpligtelser	11	**4.901.185**	**5.234.398**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	333.213	334.032
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.625	3.828
Selskabsskat		0	33.660
Skyldigt sambeskatningsbidrag		24.914	0
Anden gæld		904.084	303.970
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.272.836**	**675.490**
Gældsforpligtelser i alt		**6.174.021**	**5.909.888**
Passiver i alt		**146.028.131**	**127.441.769**
Usikkerhed ved indregning og måling	12		
Eventualposter mv.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

This document has esignatur Agreement-ID: f352503durHP22672065

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vissing Asset Management ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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

Bruttotab

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

Bruttoresultatet er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

This document has esignatur Agreement-ID: f352503durHP22672065

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen under hensynstagen til korrekt periodisering. Anden omsætning indregnes på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger afholdt til driften af selskabets ejendomme, herunder reparation og vedligeholdelse, el, varme, ejendomsskatter og ejerforeningsbidrag mv., idet omfang omkostningerne ikke afholdes af lejerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

This document has esignatur Agreement-ID: f352503durHP22672065

Anvendt regnskabspraksis

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en afkastbaseret model, der tager udgangspunkt i markedets krav til afkast på tilsvarende ejendomme. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid		Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	år	0 %

This document has esignatur Agreement-ID: f352503durHP22672065

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Vissing Asset Management ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til dagsværdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

This document has esignatur Agreement-ID: f352503durHP22672065

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Egenkapital

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Selskabsskat og udskudt skat

Vissing Asset Management ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

This document has esignatur Agreement-ID: f352503durHP22672065

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

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

This document has esignatur Agreement-ID: i352503durHP22672065

Noter til årsrapporten

		2018	2017
		kr.	kr.
1	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger	1.017.888	937.593
	Andre omkostninger til social sikring	12.567	12.809
	Andre personaleomkostninger	16.538	49.937
		1.046.993	**1.000.339**
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
2	**Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**		
	Afskrivninger materielle anlægsaktiver	67.632	62.466
		67.632	**62.466**
3	**Finansielle indtægter**		
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	302.015	116.338
	Renteindtægter fra associerede virksomheder	3.605	538
	Andre finansielle indtægter	1.950.712	649.029
		2.256.332	**765.905**
4	**Finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	3.111
	Andre finansielle omkostninger	1.660.064	4.698.297
		1.660.064	**4.701.408**

This document has esignatur Agreement-ID: f352503durHP22672065

Noter til årsrapporten

	2018	2017
	kr.	kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	33.660
Regulering af udskudt skat	-190.703	-125.696
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-33.660	0
Refusion af skat ved sambeskatning	-72.633	0
	-296.996	**-92.036**

6 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2018	11.261.928	356.138
Kostpris 31. december 2018	11.261.928	356.138
Dagsværdireguleringer 1. januar 2018	2.938.072	0
Dagsværdireguleringer 31. december 2018	2.938.072	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	0	108.579
Årets afskrivninger	0	67.632
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	0	176.211
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	**14.200.000**	**179.927**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er i stort omfang baseret på ledelsens skøn. Som grundlag herfor har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme i forbindelse med opgørelse af dagsværdien pr. 31. december 2018. Årets værdiberegning af ejendommen er baseret på et estimeret afkastkrav på 6,0%. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke værdien af ejendommene med hhv. -0,6 mio. kr. og +0,6 mio. kr.

This document has esignatur Agreement-ID: f352503durHP22672065

Noter til årsrapporten

		2018	2017
		kr.	kr.
7	**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**		
	Kostpris 1. januar 2018	10.336.727	10.522.977
	Tilgang i årets løb	2	0
	Afgang i årets løb	0	-186.250
	Overført fra associerede virksomheder	72.500	0
	Kostpris 31. december 2018	10.409.229	10.336.727
	Værdireguleringer 1. januar 2018	29.662.454	28.563.867
	Årets afgang	0	-21.184.689
	Årets resultat	16.159.014	23.091.618
	Udbytte modtaget	-256.921	0
	Overført fra associerede virksomheder	716.965	0
	Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet o	-808.342	-808.342
	Værdireguleringer 31. december 2018	45.473.170	29.662.454
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	**55.882.399**	**39.999.181**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Rungsted Invest ApS	Hørsholm	51%	6.208.571	7.793.556
Rungsted Ejendomme A/S	Hørsholm	90%	48.137.176	9.541.718
Rungsted Bolig ApS	Hørsholm	51%	16.352.182	6.432.047
VB Management ApS	Hørsholm	51%	2.064.622	485.693

This document has esignatur Agreement-ID: f352503durHP22672065

Noter til årsrapporten

		2018	2017
		kr.	kr.
8	**Kapitalandele i associerede virksomheder**		
	Kostpris 1. januar 2018	18.596.988	18.596.988
	Overført til tilknyttede virksomheder	-72.500	0
	Kostpris 31. december 2018	18.524.488	18.596.988
	Værdireguleringer 1. januar 2018	7.201.730	15.656.517
	Årets resultat	2.903.953	8.545.213
	Udbytte modtaget	-2.000.000	-17.000.000
	Overført til tilknyttede virksomheder	-716.965	0
	Værdireguleringer 31. december 2018	7.388.718	7.201.730
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	**25.913.206**	**25.798.718**

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Herman Triers Plads ApS	Hørsholm	25%	784.607	1.884.801
Rungsted Detail ApS	Hørsholm	50%	51.434.103	4.815.505

This document has esignatur Agreement-ID: f352503durHP22672065

Noter til årsrapporten

9 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris 1. januar 2018	0	3.736.707
Tilgang i årets løb	32.176.217	0
Kostpris 31. december 2018	32.176.217	3.736.707
Opskrivninger 1. januar 2018	0	5.146.028
Udloddet udbytte	0	-894.133
Årets opskrivninger	0	1.490.166
Opskrivninger 31. december 2018	0	5.742.061
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	**32.176.217**	**9.478.768**

This document has esignatur Agreement-ID: f352503durHP22672065

Noter til årsrapporten

10 Egenkapital

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskriv-ning efter den indre værdis metode	Overført re-sultat	Foreslået ud-bytte for regn-skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	68.627.859	52.222.384	105.800	121.081.043
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-105.800	-105.800
Årets resultat	0	-15.765.971	34.276.703	108.000	18.618.732
Egenkapital 31. december 2018	**125.000**	**52.861.888**	**86.499.087**	**108.000**	**139.593.975**

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

11 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.568.430	5.234.398	333.213	3.586.551
	5.568.430	**5.234.398**	**333.213**	**3.586.551**

12 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har investeret i ejendomsandele. De underliggende ejendomme er indregnet som investeringsejendomme. Det skal derfor bemærkes, at værdiansættelsen af ejerandelene er behæftet med usikkerhed. Disse ejerandele er indregnet under "andre værdipapirer og kapitalandele".

This document has esignatur Agreement-ID: f352503durHP22672065

Noter til årsrapporten

13 Eventualposter mv.

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har investeret i ejendomsandele. Selskabet hæfter for andel af ikke indbetalt stamkapital i disse selskaber. Den maksimale forpligtelse udgør MDKK 5,3. Selskabet har herudover forpligtelser som der i ejendomsbranchen sædvanligvis forekommer. Selskabets ledelse forventer dog ikke yderligere indbetalinger.

Selskabet har leasingforpligtelser på t.kr. 27 pr. 31. december 2018.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 5.234 er der stillet pant i investeringsejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi på t.kr. 14.200. Pantet udgør t.kr. 11.000.

Selskabet har overfor pengeinstitutter afgivet både ubegrænsede og begrænsede selvskyldnerkautioner for associerede og tilknyttede virksomheder.

This document has esignatur Agreement-ID: f352503durHP22672065

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jesper Vissing

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-610218700215
Tidspunkt for underskrift: 05-06-2019 kl.: 22:37:39
Underskrevet med NemID

NEM ID

Peter Nielsen

Som Revisor
RID: 46483954
Tidspunkt for underskrift: 05-06-2019 kl.: 22:40:30
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jesper Vissing

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-610218700215
Tidspunkt for underskrift: 05-06-2019 kl.: 22:45:25
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: f352503durHP22672065

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF.The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures.With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur