

## **Vissing Asset Management ApS**

Dreyersvej 40  
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 10 00 33 69

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den  
12. juli 2024

---

Jesper Vissing  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Anvendt regnskabspraksis	13
Noter	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 12. juli 2024

## Direktion

Jesper Vissing  
direktør

## 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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 revisorers etiske adfærd (IESBA's 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 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.

## 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Frederiksberg, den 12. juli 2024

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

Bjarne Albrechtsen  
statsautoriseret revisor  
mne12177

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Vissing Asset Management ApS  
Dreyersvej 40  
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 10 00 33 69

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 11. oktober 1999

Regnskabsår: 24. regnskabsår

Hjemsted: Hørsholm

### Direktion

Jesper Vissing, direktør

### Revision

Revisionsfirmaet Albrechtsen  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Lindevangs Allé 4  
2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 3.785.911, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 190.012.777.

Årets resultat anses af ledelsen for at være tilfredsstillende (idet gennemført væsentlig værdiskabelse først kan indregnes i 2024 og 2025 årsrapporter).

Selskabets søsterselskabs (VAM SPV ApS) resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 1.445.061 og en egenkapital på DKK 43.206.609, så samlet set vurderes året af ledelsen for at være tilfredsstillende.

En stor andel af selskabets boligenheder er "under-rented" i forhold til de markeder, de befinder sig i. Derfor er der betydelige leje-reserver, der dog således først kan realiseres ved lejers fraflytning. Ved aktuelle genudlejninger fastsættes lejen ofte +10% højere pr m2. Selskabets boligenheder har nul tomgang.

Forsinkede lokalplaner og/eller byggetilladelser betyder at flere projekter under udvikling først økonomisk materialiserer sig i årsrapporterne for 2024 og 2025. De forventes dog uændret at lande meget tilfredsstillende for selskabet. Første resultat heraf indregnes i 2024.

### Finansiering

Ejendomsmarkedet er betydeligt påvirket af, at renterne er steget. Det betyder, at selskabet har haft stigende renteomkostninger. Renterne forventes toppet pr. aflæggelse af nærværende årsrapport, herunder har ECB senest reduceret renten 25 basispoint. De korte renter er dog formodentligt først attraktive igen i 1. halvår 2026. Dette betyder endvidere, at flere af selskabets ejendomme er nedskrevet i værdi pr. statusdagen, og at selskabets renteomkostninger forventes relativt høje de kommende to år.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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



## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år. For 2024 samlet forventer ledelsen et positivt og meget væsentligt resultat, forventeligt på niveauet MDKK 20.

Boliger udgør - og forventes fremadrettet, at udgøre en stigende andel af selskabets balance.

Selskabets udviklingsprojekt i Allerød er tæt på Closing, og flere af lejemålene er allerede i drift. Selskabets udviklingsprojekt i Hillerød har pr. aflæggelse af nærværende årsrapport opnået godkendt lokalplan, og forventer modtagelse af byggetilladelse indenfor to måneder.

Tidligere omtalte rentemiljø gør, at selskabet først forventer sidste to ejendomsinvesteringer i Tyskland realiseret i 2025/2026. Efterfølgende vil selskabets investeringer udelukkende være i Danmark.

Den valgte organisationsform med få medarbejdere, tætte relationer til samarbejdspartnerne samt aktiviteter i datterselskaber bliver fastholdt i 2024.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-528.900</b>	<b>-377.008</b>
Personaleomkostninger	2	-1.378.417	-1.358.788
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-1.907.317</b>	<b>-1.735.796</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-58.567	-14.858
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>-1.965.884</b>	<b>-1.750.654</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-2.000.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.965.884</b>	<b>-3.750.654</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.082.338	11.072.075
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		4.014.212	3.485.110
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		544.377	7.878.733
Finansielle indtægter	3	759.073	579.681
Finansielle omkostninger	4	-2.192.985	-2.945.205
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.241.131</b>	<b>16.319.740</b>
Skat af årets resultat	5	544.780	61.439
<b>Årets resultat</b>		<b>3.785.911</b>	<b>16.381.179</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		122.000	1.000.000
Ekstraordinært udbytte		0	3.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		7.758.996	20.935.918
Overført resultat		-4.095.085	-9.054.739
		<b>3.785.911</b>	<b>16.381.179</b>

**Balance 31. december**

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	12.000.000	12.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	231.766	147.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>12.231.766</b>	<b>12.147.500</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	83.424.936	82.056.598
Kapitalandele i kapitalinteresser	9	17.835.238	17.732.851
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	35.397.989	32.383.777
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	11	32.636.370	33.157.940
Andre værdipapirer og kapitalandele	11	72.164	72.164
Deposita	11	5.287	5.287
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>169.371.984</b>	<b>165.408.617</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>181.603.750</b>	<b>177.556.117</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		500.000	312.500
Andre tilgodehavender		9.169.273	9.673.949
Udskudt skatteaktiv		0	299.307
Selskabsskat		1.134	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.422.764	0
Periodeafgrænsningsposter		0	2.399
<b>Tilgodehavender</b>		<b>11.093.171</b>	<b>10.288.155</b>
Værdipapirer		1.291.896	1.765.998
<b>Værdipapirer</b>		<b>1.291.896</b>	<b>1.765.998</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.120.587</b>	<b>2.314.650</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>13.505.654</b>	<b>14.368.803</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>195.109.404</b>	<b>191.924.920</b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		106.699.530	98.940.534
Overført resultat		83.066.247	87.161.332
Foreslået udbytte for regnskabsåret		122.000	1.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>190.012.777</u></b>	<b><u>187.226.866</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		664.739	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>664.739</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.351.584	3.613.022
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b><u>3.351.584</u></b>	<b><u>3.613.022</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	265.392	284.648
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.576	38.550
Skyldigt sambeskatningsbidrag		341.935	0
Anden gæld		431.401	761.834
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.080.304</u></b>	<b><u>1.085.032</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.431.888</u></b>	<b><u>4.698.054</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>195.109.404</u></b>	<b><u>191.924.920</u></b>
Oplysning om dagsværdi	13		
Eventualforpligtelser	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	91.061.801	95.040.065	1.000.000	187.226.866
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	7.878.733	-7.878.733	0	0
Korrigeret egenkapital 1. januar 2023	125.000	98.940.534	87.161.332	1.000.000	187.226.866
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	7.758.996	-4.095.085	122.000	3.785.911
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>106.699.530</b>	<b>83.066.247</b>	<b>122.000</b>	<b>190.012.777</b>

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regnskabsåret	Foreslået ek- straordinært udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	78.004.616	96.216.071	114.400	0	174.460.087
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-114.400	0	-114.400
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	-3.500.000	-3.500.000
Årets resultat	0	20.935.918	-9.054.739	1.000.000	3.500.000	16.381.179
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>98.940.534</b>	<b>87.161.332</b>	<b>1.000.000</b>	<b>0</b>	<b>187.226.866</b>

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vissing Asset Management ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

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

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

Kapitalandele tidligere klassificeret under kapitalinteresser klassificeres nu som associerede virksomheder.

Ligeledes klassificeres visse unoterede kapitalandele nu som kapitalinteresser mod tidligere under andre værdipapirer og kapitalandele.

Årsagen til praksisændringen er, at ledelsen vurderer, at dette vil give et mere retvisende billede. Det er ligeledes ledelsens vurdering, at kapitalandelene tidligere klassificeret under andre værdipapirer og kapitalandele opfylder Årsregnskabslovens krav til klassifikation som kapitalinteresser.

Ændringen i klassifikation har ikke haft påvirkning på årets resultat, balancesum eller egenkapitalen.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

#### 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.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

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.

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

#### Nettoomsætning

Indtægter vedrørende tjenesteydelser, der omfatter konsulentassistance og administrationshonorar, indregnes lineært i takt med at serviceydelserne leveres.

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger afholdt til driften af selskabets ejendomme, herunder reparation og vedligeholdelse, el, varme, ejendomsskatter og ejerforeningsbidrag mv., i det 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 mv. til selskabets medarbejdere.

#### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

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

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders, associerede virksomheders samt kapitalinteressers resultat efter skat.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationselskab 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

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.



## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

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

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

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### *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 videresalg.

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

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.

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 2023 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.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### **Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Kapitalandele måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursværdien på balancedagen, såfremt værdipapirerne er børsnoterede, og en værdi beregnet ved hjælp af almindeligt anerkendte værdiansættelsesprincipper, såfremt værdipapirerne ikke er børsnoterede.

#### **Andre finansielle anlægsaktiver**

Andre finansielle anlægsaktiver, der består af deposita, måles til amortiseret kostpris, og nedskrives til en lavere genindvindingsværdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **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.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Egenkapital

##### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

#### 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

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.

### 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 finansiell post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.239.713	1.222.724
Pensioner	121.800	118.400
Andre omkostninger til social sikring	16.904	17.664
	<u><b>1.378.417</b></u>	<u><b>1.358.788</b></u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	336.533	381.230
Renteindtægter fra kapitalinteresser	8.123	9.024
Renteindtægter fra associerede virksomheder	5.722	0
Andre finansielle indtægter	408.695	189.427
	<u><b>759.073</b></u>	<u><b>579.681</b></u>

## Noter

	2023 <small>DKK</small>	2022 <small>DKK</small>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	2.192.985	2.945.205
	<b>2.192.985</b>	<b>2.945.205</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-1.080.829	0
Regulering af udskudt skat	964.046	47.342
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-2.416	0
Udenlandsk skat	215.683	112.460
Refusion af skat ved sambeskatning	-641.264	-221.241
	<b>-544.780</b>	<b>-61.439</b>
<b>6 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023		11.261.928
Kostpris 31. december 2023		11.261.928
Værdireguleringer 1. januar 2023		738.072
Værdireguleringer 31. december 2023		738.072
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<b>12.000.000</b>

Investeringsejendommene indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af investeringsejendommene er opgjort med udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

## Noter

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien af selskabets erhvervsejendomme er baseret på det forventede normaliserede driftsresultat og et skønnet afkastkrav på 8,0 % (7,7 % i 2022). Værdiansættelsen af selskabets erhvervsejendomme er herudover vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten. Værdiansættelsen vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed.

Der er ikke anvendt eksterne vurderingsmænd ved fastsættelsen af dagsværdien.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden

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

	0,25%	Basis	-0,25 %
	DKK	DKK	DKK
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	8,25	8,00	7,75
Dagsværdi	11.635.000	12.000.000	12.385.000
Ændring i dagsværdi	-365.000	0	385.000

## Noter

### 7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2023	506.138
Tilgang i årets løb	142.833
Kostpris 31. december 2023	648.971
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	358.638
Årets afskrivninger	58.567
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	417.205
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>231.766</b>

### 8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2023 DKK	2022 DKK
Kostpris 1. januar 2023	9.345.729	9.345.729
Kostpris 31. december 2023	9.345.729	9.345.729
Værdireguleringer 1. januar 2023	72.710.869	61.638.794
Årets resultat	2.082.338	11.072.075
Udbytte modtaget	-714.000	0
Værdireguleringer 31. december 2023	74.079.207	72.710.869
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>83.424.936</b>	<b>82.056.598</b>

## Noter

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Rungsted Invest ApS	Hørsholm	51%	31.329.200	5.987.084
Rungsted Ejendomme A/S	Hørsholm	70%	74.938.294	1.048.275
Rungsted Bolig ApS	Hørsholm	51%	26.619.621	-4.032.423
Rungsted Agro ApS	Hørsholm	51%	2.773.003	689.546

### 9 Kapitalandele i kapitalinteresser

	2023 DKK	2022 DKK
Kostpris 1. januar 2023	6.580.059	3.606.464
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	2.973.595
Kostpris 31. december 2023	6.580.059	6.580.059
Værdireguleringer 1. januar 2023	11.152.792	6.867.249
Valutakursregulering	0	-27
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-2.973.595
Årets resultat	544.331	7.881.546
Udbytte modtaget	-441.944	-622.381
Værdireguleringer 31. december 2023	11.255.179	11.152.792
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>17.835.238</b>	<b>17.732.851</b>

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
K/S München-Atrium	Hørsholm	10,28%	173.347.573	5.291.312
Komplementar München-Atrium ApS	Hørsholm	10,28%	184.472	4.885



## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>10 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2023	<u>14.032.845</u>	<u>14.032.845</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>14.032.845</u>	<u>14.032.845</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	18.350.932	16.365.822
Årets resultat	4.014.212	3.485.110
Udbytte modtaget	<u>-1.000.000</u>	<u>-1.500.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>21.365.144</u>	<u>18.350.932</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>35.397.989</u></b>	<b><u>32.383.777</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Rungsted Detail ApS	Hørsholm	50%	70.795.977	8.028.424

## Noter

### 11 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i tilknytte- de virksomhe- der	Andre værdipa- pirer og kapi- talandele	Deposita
Kostpris 1. januar 2023	33.157.940	72.164	5.287
Tilgang i årets løb	12.459.548	0	0
Afgang i årets løb	-12.981.118	0	0
Overførsler i årets løb	0	2.942.023	0
Kostpris 31. december 2023	<u>32.636.370</u>	<u>3.014.187</u>	<u>5.287</u>
Overførsler i årets løb	0	2.942.023	0
Nedskrivninger 31. december 2023	0	2.942.023	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>32.636.370</u></b>	<b><u>72.164</u></b>	<b><u>5.287</u></b>

### 12 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.897.670</u>	<u>3.616.976</u>	<u>265.392</u>	<u>2.157.825</u>
	<b><u>3.897.670</u></b>	<b><u>3.616.976</u></b>	<b><u>265.392</u></b>	<b><u>2.157.825</u></b>

### 13 Oplysning om dagsværdi

#### Indtægter af Andre værdipapirer og kapitalandele

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>72.164</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>72.164</u>

2023

DKK

## Noter

### 14 Eventualforpligtelser

#### **Kautions- og garantiforpligtelser**

Selskabet er som administrationselskab 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.

#### **Beløb for diskonterede vekslers**

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb

Restløbetid i 3 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på tkr. 9, i alt t.kr 27.

#### **Eventualforpligtelser relateret til kapitalinteresser**

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

### 15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.617, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 12.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 10.500 i ovenstående investeringsejendomme. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 10.500 til sikkerhed for egen bankgæld samt for t.kr. 6.000 for tilknyttede virksomheders bankgæld.

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