

Rungsted Detail ApS

**Dreyersvej 40
2960 Rungsted Kyst**

CVR-nr. 28 28 68 21

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den
27. juni 2024

Jesper Vissing
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Anvendt regnskabspraksis	12
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Rungsted Detail 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.

Hørsholm, den 27. juni 2024

Direktion

Jesper Vissing
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Rungsted Detail ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Rungsted Detail 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 27. juni 2024

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

Bjarne Albrechtsen
Statsautoriseret revisor
mne12177

Selskabsoplysninger

Selskabet

Rungsted Detail ApS
Dreyersvej 40
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 28 28 68 21

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 3. december 2004

Regnskabsår: 19. regnskabsår

Hjemsted: Hørsholm

Direktion

Jesper Vissing, direktør

Revision

Revisionsfirmaet Albrechtsen
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Lindevangs Allé 4
2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter omfatter investering og udlejning af fast ejendom.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste		2.838.396	3.090.937
Andre driftsomkostninger		-1.500.000	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.338.396	3.090.937
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	1.700.000	-4.000.000
Resultat før finansielle poster		3.038.396	-909.063
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		7.158.141	8.250.793
Finansielle indtægter	3	152.391	97.722
Finansielle omkostninger	4	-2.088.952	-828.638
Resultat før skat		8.259.976	6.610.814
Skat af årets resultat	5	-231.552	359.406
Årets resultat		8.028.424	6.970.220
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte		2.000.000	3.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		7.158.141	5.650.793
Overført resultat		-1.129.717	-1.680.573
		8.028.424	6.970.220

Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	68.800.000	78.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	280.000	0
Materielle anlægsaktiver		69.080.000	78.100.000
Kapitalandele i kapitalinteresser	8	49.291.283	42.133.142
Andre værdipapirer og kapitalandele	9	909.843	909.843
Finansielle anlægsaktiver		50.201.126	43.042.985
Anlægsaktiver i alt		119.281.126	121.142.985
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10	6.828.804	0
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		1.462.929	1.929.771
Tilgodehavender		8.291.733	1.929.771
Omsætningsaktiver i alt		8.291.733	1.929.771
Aktiver i alt		127.572.859	123.072.756

Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		150.000	150.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		33.201.283	26.043.142
Overført resultat		37.444.694	38.574.411
Egenkapital		70.795.977	64.767.553
Hensættelse til udskudt skat		7.714.437	7.482.885
Hensatte forpligtelser i alt		7.714.437	7.482.885
Banker		9.000.000	9.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		29.207.415	30.497.101
Langfristede gældsforpligtelser	11	38.207.415	39.497.101
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	3.156.311	3.206.112
Banker		7.343.326	7.021.940
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.844	241.375
Anden gæld		339.549	855.790
Kortfristede gældsforpligtelser		10.855.030	11.325.217
Gældsforpligtelser i alt		49.062.445	50.822.318
Passiver i alt		127.572.859	123.072.756
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført re- sultat	Foreslået ek- straordinært udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	150.000	26.043.142	38.574.411	0	64.767.553
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	7.158.141	-1.129.717	2.000.000	8.028.424
Egenkapital 31. december 2023	150.000	33.201.283	37.444.694	0	70.795.977
Egenkapital 1. januar 2022	150.000	20.392.349	40.254.984	0	60.797.333
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Årets resultat	0	5.650.793	-1.680.573	3.000.000	6.970.220
Egenkapital 31. december 2022	150.000	26.043.142	38.574.411	0	64.767.553

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

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

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af driftsomkostninger vedrørende ejendomme og andre eksterne omkostninger.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter i form af lejeindtægter fra udlejningsejendomme indregnes i de perioder, de vedrører.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende investeringsejendommene, herunder reparation og vedligeholdelse, el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke afholdes af lejer.

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 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 resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

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

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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. Aktiver, som ikke har begrænset brugstid, undergår ikke afskrivning.

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.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsjendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

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 diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsjendomme 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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 Rungsted Detail ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

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

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.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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

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.

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

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	1.700.000	-4.000.000
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>1.700.000</u>	<u>-4.000.000</u>
	<u><u>1.700.000</u></u>	<u><u>-4.000.000</u></u>

Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra kapitalinteresser	111.928	97.722
Andre finansielle indtægter	40.463	0
	<u>152.391</u>	<u>97.722</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	2.088.952	828.638
	<u>2.088.952</u>	<u>828.638</u>
5 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	231.552	-359.406
	<u>231.552</u>	<u>-359.406</u>
6 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>63.534.609</u>
Kostpris 1. januar 2023		63.534.609
Afgang i årets løb		<u>-16.715.000</u>
Kostpris 31. december 2023		46.819.609
Værdireguleringer 1. januar 2023		14.065.391
Årets værdireguleringer		2.200.000
Årets tilbageførte værdireguleringer		<u>5.715.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2023		21.980.391
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		<u>68.800.000</u>

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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

Opgørelse af dagsværdi:

Dagsværdien af investerings ejendommene 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.

Centrale forudsætninger for den opgjorte værdi:

Dagsværdien af selskabets erhvervs ejendomme er baseret på det forventede normaliserede driftsresultat og et skønnet afkastkrav på 5,5% - 6,8% (5% - 8% i 2022). Værdiansættelsen af selskabets erhvervs ejendomme er herudover vurderet i forhold til ejendommenes 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.

Følsomhedsanalyse:

Dagsværdien af investerings ejendommene udgør kr. 68,8 mio. pr. 31. december 2023 (kr. 78,1 mio. i 2022). Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav i forhold til ejendommenes værdi kan illustreres således:

En stigning i afkastkravet på 0,25%-point vil medføre et fald i dagsværdien på ejendommene på 5 mio. kr. Et fald i afkastkravet på 0,25%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på ejendommene på 5,8 mio. kr.

7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Tilgang i årets løb	280.000
Kostpris 31. december 2023	280.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	280.000

Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
8 Kapitalandele i kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2023	<u>16.090.000</u>	<u>16.090.000</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>16.090.000</u>	<u>16.090.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	26.043.142	20.392.349
Årets resultat	7.158.141	8.250.793
Udbytte modtaget	<u>0</u>	<u>-2.600.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>33.201.283</u>	<u>26.043.142</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>49.291.283</u>	<u>42.133.142</u>

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Hørsholm City ApS	København	30%	99.761.024	11.045.427
Allerød City ApS	København	20%	<u>96.814.879</u>	<u>19.222.566</u>

Noter

9 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapi- talandele
Kostpris 1. januar 2023	855.705
Kostpris 31. december 2023	855.705
Opskrivninger 1. januar 2023	54.138
Opskrivninger 31. december 2023	54.138
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	909.843

	2023 DKK	2022 DKK
10 Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser		
Af de samlede tilgodehavender fra salg forfalder følgende beløb til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	6.792.804	0

11 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	10.800.000	10.800.000	1.800.000	1.800.000
Gæld til realkreditinstitutter	31.903.213	30.563.726	1.356.311	24.598.766
	42.703.213	41.363.726	3.156.311	26.398.766

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og bankgæld på i alt t.kr. 41.363 er der stillet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 68.800 samt i investeringsejendom, som er afhængt i året, hvor selskabet har tilgodehavende hos køber på t.kr. 6.793. Pantet udgør t.kr. 65.356.000.