

Rungsted Detail ApS

Kastanievej 5

c/ o Vissing Asset Management ApS

2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 28 28 68 21

Årsrapport for perioden

1. januar til 31. december 2020

(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den
7. juni 2021

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 til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 7. juni 2021

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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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.

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.

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 7. juni 2021

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

Peter Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35465

Selskabsoplysninger

Selskabet

Rungsted Detail ApS
Kastanievej 5
c/o Vissing Asset Management ApS
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 28 28 68 21

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Stiftet: 3. december 2004

Regnskabsår: 16. 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 samt virksomhed, der efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 7.307.474, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 54.422.130.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		2.055.702	2.529.030
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-810.098	-6.200.000
Resultat før finansielle poster		1.245.604	-3.670.970
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-535.239	86.710
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		7.103.943	1.773.196
Finansielle indtægter	3	436.767	71.496
Finansielle omkostninger	4	-737.905	-465.477
Resultat før skat		7.513.170	-2.205.045
Skat af årets resultat	5	-205.696	885.597
Periodens resultat		7.307.474	-1.319.448
Foreslået udbytte		0	2.000.000
Ekstraordinært udbytte		0	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		4.068.704	-240.094
Overført resultat		3.238.770	-4.079.354
		7.307.474	-1.319.448

Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	50.000.000	50.400.000
Materielle anlægsaktiver		50.000.000	50.400.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	1.992.583	2.627.822
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	26.213.525	21.509.582
Andre værdipapirer og kapitalandele	9	855.705	850.705
Andre tilgodehavender	9	6.500.000	0
Finansielle anlægsaktiver		35.561.813	24.988.109
Anlægsaktiver i alt		85.561.813	75.388.109
Handelsejendom		0	14.000.000
Varebeholdninger		0	14.000.000
Andre tilgodehavender		5.820.904	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		35.504	36.039
Tilgodehavender		5.856.408	36.039
Likvide beholdninger		0	956.790
Omsætningsaktiver i alt		5.856.408	14.992.829
Aktiver i alt		91.418.221	90.380.938

Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		150.000	150.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		15.511.963	11.443.259
Overført resultat		38.760.167	35.521.396
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	2.000.000
Egenkapital		54.422.130	49.114.655
Hensættelse til udskudt skat		5.735.511	5.494.311
Hensatte forpligtelser i alt		5.735.511	5.494.311
Banker		7.200.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		17.674.378	25.234.320
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	8.119.920
Deposita		0	21.000
Langfristede gældsforpligtelser	10	24.874.378	33.375.240
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	1.344.153	1.832.923
Banker		3.786.852	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.281	5.406
Gæld til tilknyttede virksomheder		237.109	101.778
Anden gæld		1.011.807	456.625
Kortfristede gældsforpligtelser		6.386.202	2.396.732
Gældsforpligtelser i alt		31.260.580	35.771.972
Passiver i alt		91.418.221	90.380.938
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	150.000	11.443.259	35.521.397	2.000.000	49.114.656
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	4.068.704	3.238.770	0	7.307.474
Egenkapital 31. december 2020	150.000	15.511.963	38.760.167	0	54.422.130

Noter til årsrapporten

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rungsted Detail ApS for 2020 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 2020 er aflagt i kr.

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 til årsrapporten

1 Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen under hensynstagen til korrekt periodisering. Anden omsætning indregnes efter faktureringskriteriet. Al omsætning opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

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

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger 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

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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

Noter til årsrapporten

1 Anvendt regnskabspraksis

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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. købs-omkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investe-ringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommenes forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskomformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsløje.

I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

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 re-sultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventual-forpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bort-faldet.

Noter til årsrapporten

1 Anvendt regnskabspraksis

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

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal 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.

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.

Noter til årsrapporten

1 Anvendt regnskabspraksis

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

Noter til årsrapporten

	2020	2019
	kr.	kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-400.000	-6.200.000
Salg af investeringsejendomme	-410.098	0
Værdiregulering investeringsejendomme	-810.098	-6.200.000
	-810.098	-6.200.000
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	105.863	71.496
Andre finansielle indtægter	330.904	0
	436.767	71.496
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	256.355	121.448
Andre finansielle omkostninger	481.550	344.029
	737.905	465.477
5 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	241.200	-849.558
Refusion af skat ved sambeskatning	-35.504	-36.039
	205.696	-885.597

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020	38.174.209
Kostpris 31. december 2020	38.174.209
Værdireguleringer 1. januar 2020	12.225.791
Årets værdireguleringer	-400.000
Værdireguleringer 31. december 2020	11.825.791
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	50.000.000

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene:

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 opgørelsen af dagsværdien pr. 31. december 2020. Årets værdiberegning af ejendommene er baseret på et estimeret afkastkrav på 5,8% mod 5,7% i 2019. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke værdien af ejendommene med hhv. -2,0 mio. kr. og +2,2 mio. kr.

Noter til årsrapporten

	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2020	<u>3.104.145</u>	<u>3.104.145</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>3.104.145</u>	<u>3.104.145</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	-476.323	-463.033
Årets resultat	-535.239	86.710
Udbytte modtaget	<u>-100.000</u>	<u>-100.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>-1.111.562</u>	<u>-476.323</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>1.992.583</u>	<u>2.627.822</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
RD Bolig ApS	Hørsholm	100%	1.992.583	-535.239

Noter til årsrapporten

	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
8 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2020	<u>9.590.000</u>	<u>9.590.000</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>9.590.000</u>	<u>9.590.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	11.919.582	11.746.386
Årets resultat	7.103.943	1.773.196
Udbytte modtaget	<u>-2.400.000</u>	<u>-1.600.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>16.623.525</u>	<u>11.919.582</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>26.213.525</u>	<u>21.509.582</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Hørsholm City ApS	Hørsholm	20%	70.714.606	22.586.656
Allerød City ApS	Hørsholm	20%	<u>60.353.021</u>	<u>12.933.059</u>
			<u>131.067.627</u>	<u>35.519.715</u>

Noter til årsrapporten

9 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapi- talandele	Andre tilgode- havender
Kostpris 1. januar 2020	850.705	0
Tilgang i årets løb	5.000	6.500.000
Kostpris 31. december 2020	855.705	6.500.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	855.705	6.500.000

10 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	0	7.200.000	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	27.067.243	19.018.531	1.344.153	12.289.343
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.119.920	0	0	0
Deposita	21.000	0	0	0
	35.208.163	26.218.531	1.344.153	12.289.343

11 Eventualforpligtelser

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.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og bankgæld på i alt t.kr. 26.219 er der stillet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 50.000. Pantet udgør t.kr. 49.256.

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 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2021 kl.: 22:35:55
Underskrevet med NemID

Peter Nielsen

Som Revisor
RID: 46483954 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2021 kl.: 22:52:47
Underskrevet med NemID

Jesper Vissing

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-610218700215 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2021 kl.: 22:53:58
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 61197de8WXQ242461908

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.