

## **Rungsted Detail ApS**

**Dreyersvej 40  
2960 Rungsted Kyst**

**CVR-nr. 28 28 68 21**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2022  
(18. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den  
6. juni 2023

---

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>	
Anvendt regnskabspraksis	16
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 6. juni 2023

### 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 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.

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 6. juni 2023

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

Bjarne Albrechtsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne12177

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Rungsted Detail ApS  
Dreyersvej 40  
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 28 28 68 21

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 3. december 2004

Regnskabsår: 18. 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 2022 udviser et overskud på kr. 6.970.221, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 64.767.554.

Årets resultat har været negativt påvirket af nedskrivninger på selskabets investeringsejendomme grundet højere afkastkrav i markedet. Ledelsen anser dog årets resultat som helhed for tilfredsstillende.

For det kommende år forventer ledelsen et positivt resultat.

### 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	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.090.938</b>	<b>1.772.376</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-4.000.000	6.239.600
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-909.062</b>	<b>8.011.976</b>
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		8.250.793	6.168.824
Finansielle indtægter	2	97.722	936.814
Finansielle omkostninger	3	-828.638	-955.647
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.610.815</b>	<b>14.161.967</b>
Skat af årets resultat	4	359.406	-1.786.764
<b>Årets resultat</b>		<b>6.970.221</b>	<b>12.375.203</b>
Ekstraordinært udbytte		3.000.000	6.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.650.793	3.768.824
Overført resultat		-1.680.572	2.606.379
		<b>6.970.221</b>	<b>12.375.203</b>

## Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	78.100.000	82.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>78.100.000</b>	<b>82.100.000</b>
Kapitalandele i kapitalinteresser	6	42.133.142	36.482.349
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	909.843	909.843
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>43.042.985</b>	<b>37.392.192</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>121.142.985</b>	<b>119.492.192</b>
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		1.929.771	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.929.771</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.929.771</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>123.072.756</b>	<b>119.492.192</b>

## Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		150.000	150.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		26.043.142	20.392.349
Overført resultat		38.574.412	40.254.984
<b>Egenkapital</b>		<b>64.767.554</b>	<b>60.797.333</b>
Hensættelse til udskudt skat		7.482.885	7.842.291
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>7.482.885</b>	<b>7.842.291</b>
Banker		9.000.000	9.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		30.497.101	31.851.340
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>39.497.101</b>	<b>40.851.340</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	3.206.112	3.527.555
Banker		7.021.940	1.088.930
Leverandører af varer og tjenesteydelser		241.375	354.406
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	3.623.849
Anden gæld		855.789	1.406.488
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>11.325.216</b>	<b>10.001.228</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>50.822.317</b>	<b>50.852.568</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>123.072.756</b>	<b>119.492.192</b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført re- sultat	Foreslået ek- straordinært udbytte	I alt
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	-1.680.572	3.000.000	6.970.221
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>150.000</b>	<b>26.043.142</b>	<b>38.574.412</b>	<b>0</b>	<b>64.767.554</b>

## Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-4.000.000	6.239.600
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b>-4.000.000</b>	<b>6.239.600</b>
	<b><u>-4.000.000</u></b>	<b><u>6.239.600</u></b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra kapitalinteresser	97.722	46.027
Andre finansielle indtægter	0	890.787
	<b><u>97.722</u></b>	<b><u>936.814</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger kapitalinteresser	3.098	23.849
Andre finansielle omkostninger	825.540	917.915
Valutakurstab	0	13.883
	<b><u>828.638</u></b>	<b><u>955.647</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-359.406	1.786.764
	<b><u>-359.406</u></b>	<b><u>1.786.764</u></b>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	64.034.609
Kostpris 31. december 2022	64.034.609
Værdireguleringer 1. januar 2022	18.065.391
Årets værdireguleringer	-4.000.000
Værdireguleringer 31. december 2022	14.065.391
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>78.100.000</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

#### Opgørelse af dagsværdi:

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.

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte værdi:

Dagsværdien af selskabets erhvervsejendomme er baseret på det forventede normaliserede driftsresultat og et skønnet afkastkrav på 5% - 8%. Værdiansættelsen af selskabets erhvervsejendomme 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 investeringsejendommene udgør kr. 78,1 mio. pr. 31. december 2022 (kr. 82,1 mio. i 2021). 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, at en ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke dagsværdien af ejendommene med hhv. -5,6 mio. kr. og +6,5 mio. kr.

## Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>6 Kapitalandele i kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. januar 2022	16.090.000	9.590.000
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>6.500.000</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>16.090.000</u>	<u>16.090.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	20.392.349	16.623.525
Årets resultat	8.250.793	6.297.363
Udbytte modtaget	-2.600.000	-2.400.000
Afskrivning på goodwill	<u>0</u>	<u>-128.539</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>26.043.142</u>	<u>20.392.349</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>42.133.142</u></b>	<b><u>36.482.349</u></b>

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	Hørsholm	30%	88.715.597	19.636.964
Allerød City ApS	Hørsholm	20%	77.592.314	11.798.519

## Noter

### 7 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapi- talandele
Kostpris 1. januar 2022	<u>855.705</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>855.705</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	<u>54.138</u>
Opskrivninger 31. december 2022	<u>54.138</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u><u>909.843</u></u></b>

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	10.800.000	10.800.000	1.800.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	<u>33.578.895</u>	<u>31.903.213</u>	<u>1.406.112</u>	<u>24.542.821</u>
	<b><u><u>44.378.895</u></u></b>	<b><u><u>42.703.213</u></u></b>	<b><u><u>3.206.112</u></u></b>	<b><u><u>24.542.821</u></u></b>

### 9 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser udover de i ejendomsbranchen almindeligt forekommende.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og bankgæld på i alt t.kr. 42.703 er der stillet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 78.100. Pantet udgør t.kr. 65.356.000.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rungsted Detail ApS for 2022 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 2022 er aflagt i kr.

### 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme 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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme 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 diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 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.

### **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**

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 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 nettorealiseringsværdi.

### 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.

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

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Vissing

Direktør

ID: f2575928-9c32-4620-bad4-c0b5a5751619

Tidspunkt for underskrift: 06-06-2023 kl.: 15:43:35

Underskrevet med MitID



## Bjarne Albrechtsen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Bjarne Albrechtsen

Revisor

ID: 1125298759247

Tidspunkt for underskrift: 07-06-2023 kl.: 15:54:15

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Jesper Vissing

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Vissing

Dirigent

ID: f2575928-9c32-4620-bad4-c0b5a5751619

Tidspunkt for underskrift: 07-06-2023 kl.: 21:46:57

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 8c845bz1pHQ250148642

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](http://www.esignatur.dk).