

## **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 2019**

**(15. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den  
2. juni 2020

---

Jesper Vissing  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	16

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 2. juni 2020

### 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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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.

## 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 2. juni 2020

**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 2019  
Stiftet: 3. december 2004  
Regnskabsår: 15. 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 2019 udviser et underskud på kr. 1.319.448, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 49.114.655.

Årets resultat er som forventet. Selskabet har reduceret eksponering mod Retail, og Boliger udgør en relativ større del af investeringerne nu; og på det grundlag anset årets resultat som værende tilfredsstillende.

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

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

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

Der forventes et positivt resultat for det efterfølgende regnskabsår.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.529.030</b>	<b>2.773.148</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-6.200.000	1.120.631
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-3.670.970</b>	<b>3.893.779</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		86.710	415.962
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.773.196	1.712.446
Finansielle indtægter	3	71.496	18.315
Finansielle omkostninger	4	-465.477	-475.951
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.205.045</b>	<b>5.564.551</b>
Skat af årets resultat	5	885.597	-749.046
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.319.448</b>	<b>4.815.505</b>
Foreslået udbytte		2.000.000	0
Ekstraordinært udbytte		1.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-240.094	1.328.408
Overført resultat		-4.079.354	3.487.097
		<b>-1.319.448</b>	<b>4.815.505</b>

## Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		50.400.000	70.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>50.400.000</b>	<b>70.600.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	2.627.822	2.641.112
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	21.509.582	21.336.386
Andre værdipapirer og kapitalandele	9	850.705	850.705
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>24.988.109</b>	<b>24.828.203</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>75.388.109</b>	<b>95.428.203</b>
Handelsejendom		14.000.000	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>14.000.000</b>	<b>0</b>
Andre tilgodehavender		0	100.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		36.039	39.116
<b>Tilgodehavender</b>		<b>36.039</b>	<b>139.116</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>956.790</b>	<b>75.983</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>14.992.829</b>	<b>215.099</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>90.380.938</b>	<b>95.643.302</b>

## Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		150.000	150.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		11.443.259	11.683.353
Overført resultat		35.521.396	39.600.750
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	0
<b>Egenkapital</b>	10	<b>49.114.655</b>	<b>51.434.103</b>
Hensættelse til udskudt skat		5.494.311	6.343.869
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>5.494.311</b>	<b>6.343.869</b>
Banker		0	8.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		25.234.320	26.920.053
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.119.920	0
Deposita		21.000	21.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>33.375.240</b>	<b>34.941.053</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	1.832.923	1.964.423
Banker		0	329.457
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.406	103.672
Gæld til tilknyttede virksomheder		101.778	69.367
Anden gæld		456.625	457.358
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.396.732</b>	<b>2.924.277</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>35.771.972</b>	<b>37.865.330</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>90.380.938</b>	<b>95.643.302</b>
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rungsted Detail ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 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.

### 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 og tilhørende gæld.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskomformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

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

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

### 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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvider**

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

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

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

### **Hensatte forpligtelser**

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

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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.

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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 valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.



## Noter til årsrapporten

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-6.200.000	1.120.631
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b>-6.200.000</b>	<b>1.120.631</b>
	<b>-6.200.000</b>	<b>1.120.631</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	537
Renteindtægter fra associerede virksomheder	71.496	17.778
	<b>71.496</b>	<b>18.315</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	121.448	11.711
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	0	7.671
Andre finansielle omkostninger	344.029	456.569
	<b>465.477</b>	<b>475.951</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-849.558	772.256
Refusion af skat ved sambeskatning	-36.039	-23.210
	<b>-885.597</b>	<b>749.046</b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2019	53.444.635
Overførsler i årets løb	-15.270.426
Kostpris 31. december 2019	<u>38.174.209</u>
Dagsværdireguleringer 1. januar 2019	17.155.365
Årets dagsværdireguleringer	-6.200.000
Overførsler i årets løb	1.270.426
Dagsværdireguleringer 31. december 2019	<u>12.225.791</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u><u>50.400.000</u></u></b>

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Investeringsejendomme måles til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er i stort omfang baseret på ledelsens skøn. Som grundlag herfor har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme i forbindelse med opgørelse af af dagsværdien pr. 31. december 2019. Årets værdiberegning af ejendommen er baseret på et estimeret afkastkrav på 5,70%. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke værdien af ejendommene med hhv. -2,4 mio. kr. og +2,6 mio. kr.

## Noter til årsrapporten

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2019	<u>3.104.145</u>	<u>3.104.145</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>3.104.145</u>	<u>3.104.145</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	-463.033	-78.995
Årets resultat	86.710	415.962
Udbytte modtaget	<u>-100.000</u>	<u>-800.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>-476.323</u>	<u>-463.033</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>2.627.822</u></b>	<b><u>2.641.112</u></b>

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%	2.627.821	86.710

## Noter til årsrapporten

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>8 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2019	<u>9.590.000</u>	<u>9.590.000</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>9.590.000</u>	<u>9.590.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	11.746.386	10.433.940
Årets resultat	1.773.196	1.712.446
Udbytte modtaget	<u>-1.600.000</u>	<u>-400.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>11.919.582</u>	<u>11.746.386</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>21.509.582</u></b>	<b><u>21.336.386</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>
Hørsholm City ApS	Hørsholm	20%	55.127.950	3.904.494
Allerød City ApS	Hørsholm	20%	<u>52.419.962</u>	<u>4.961.485</u>
			<u>107.547.912</u>	<u>8.865.979</u>

## 9 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Andre værdipa- pirer og kapi- talandele</u>
Kostpris 1. januar 2019	<u>850.705</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>850.705</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>850.705</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 10 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabsåret	Foreslået ekstraordinær t udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	150.000	11.683.353	39.600.750	0	0	51.434.103
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	-240.094	-4.079.354	2.000.000	1.000.000	-1.319.448
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>150.000</b>	<b>11.443.259</b>	<b>35.521.396</b>	<b>2.000.000</b>	<b>0</b>	<b>49.114.655</b>

### 11 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	8.000.000	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	28.884.476	27.067.243	1.832.923	16.365.171
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	8.119.920	0	0
Deposita	21.000	21.000	0	0
	<b>36.905.476</b>	<b>35.208.163</b>	<b>1.832.923</b>	<b>16.365.171</b>

### 12 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.

### 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og bankgæld på i alt t.kr. 27.067 er der stillet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 64.400. Pantet udgør t.kr. 64.077.

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: 02-06-2020 kl.: 22:36:08  
Underskrevet med NemID

## Peter Nielsen

---

Som Revisor  
RID: 46483954 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2020 kl.: 23:06:31  
Underskrevet med NemID

## Jesper Vissing

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-610218700215 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2020 kl.: 23:20:51  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 28067d90ZxH217551457

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).