

---

# ***RØNNEGÅDE 5 ApS***

Lundtoftegårdsvej 10, 2800 Kongens Lyngby

## **Årsrapport for 2023**

---

CVR-nr. 28 71 29 44

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 27/6 2024

Dea Milo  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for RØNNEGÅDE 5 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 27. juni 2024

## Direktion

Hans Christian Holm  
direktør

## Bestyrelse

Johnny Laursen  
formand

Peter Sextus Rasmussen

Dea Milo Jungersted

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i RØNNEGADE 5 ApS

## Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for RØNNEGADE 5 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Aarhus C, den 27. juni 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mads Meldgaard

statsautoriseret revisor

mne24826

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	RØNNEGADE 5 ApS Lundtoftegårdsvej 10 2800 Kongens Lyngby  CVR-nr: 28 71 29 44 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Lyngby-taarbæk
<b>Bestyrelse</b>	Johnny Laursen, formand Peter Sextus Rasmussen Dea Milo Jungersted
<b>Direktion</b>	Hans Christian Holm
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at erhverve, udleje og udvikle ejendommen beliggende Rønnegade 5, 2100 København Ø og dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 18.643.855, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 16.384.260.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Bruttotab før værdiregulering</b>		<b>-388.166</b>	<b>-251.501</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		25.483.313	0
<b>Bruttotab efter værdiregulering</b>		<b>25.095.147</b>	<b>-251.501</b>
Finansielle indtægter	1	99.979	64.985
Finansielle omkostninger	2	-1.292.748	-609.246
<b>Resultat før skat</b>		<b>23.902.378</b>	<b>-795.762</b>
Skat af årets resultat	3	-5.258.523	109.126
<b>Årets resultat</b>		<b>18.643.855</b>	<b>-686.636</b>

## Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	18.643.855	-686.636
	<b>18.643.855</b>	<b>-686.636</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		54.000.000	26.987.647
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>54.000.000</b>	<b>26.987.647</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>54.000.000</b>	<b>26.987.647</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.603.973	2.399.975
Andre tilgodehavender		0	59.871
Selskabsskat		349.762	0
Periodeafgrænsningsposter		31.873	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.985.608</b>	<b>2.459.846</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.985.608</b>	<b>2.459.846</b>
<b>Aktiver</b>		<b>55.985.608</b>	<b>29.447.493</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		16.259.260	-2.384.595
<b>Egenkapital</b>		<b>16.384.260</b>	<b>-2.259.595</b>
Hensættelse til udskudt skat		7.582.432	1.799.052
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>7.582.432</b>	<b>1.799.052</b>
Ansvarlig lånekapital		3.030.759	2.957.036
Gæld til realkreditinstitutter		3.885.131	4.123.236
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>6.915.890</b>	<b>7.080.272</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	244.673	257.261
Kreditinstitutter		4.934.617	4.971.281
Leverandører af varer og tjenesteydelser		139.572	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.715.413	17.549.345
Anden gæld		68.751	49.877
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>25.103.026</b>	<b>22.827.764</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>32.018.916</b>	<b>29.908.036</b>
<b>Passiver</b>		<b>55.985.608</b>	<b>29.447.493</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	-2.384.595	-2.259.595
Årets resultat	0	18.643.855	18.643.855
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>16.259.260</b>	<b>16.384.260</b>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	99.979	64.856
Andre finansielle indtægter	0	124
Valutakursgevinster	0	5
	<u>99.979</u>	<u>64.985</u>
	2023	2022
	DKK	DKK
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	836.068	426.888
Andre finansielle omkostninger	449.026	182.358
Valutakurstab	7.654	0
	<u>1.292.748</u>	<u>609.246</u>
	2023	2022
	DKK	DKK
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-349.762	0
Årets udskudte skat	5.783.380	76.734
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-175.095	-185.860
	<u>5.258.523</u>	<u>-109.126</u>

# Noter til årsregnskabet

## 4. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	23.428.590
Tilgang i årets løb	1.529.040
Kostpris 31. december	<u>24.957.630</u>
Værdireguleringer 1. januar	3.559.057
Årets værdireguleringer	25.483.313
Værdireguleringer 31. december	<u>29.042.370</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>54.000.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet har fået byggetilladelse til at kunne opføre et udviklingsprojekt på ejendommen og har i forbindelse hermed modtaget bud fra ekstern part.

	2023	2022
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	54.000.000	26.987.647
Værdiregulering, resultatopgørelse	25.483.313	0

2023	2022
DKK	DKK

## 5. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Ansvarlig lånekapital		
Efter 5 år	3.030.759	2.957.036
Langfristet del	3.030.759	2.957.036
Inden for 1 år	0	0
	<b><u>3.030.759</u></b>	<b><u>2.957.036</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.815.679	3.074.659
Mellem 1 og 5 år	1.069.452	1.048.577
Langfristet del	3.885.131	4.123.236
Inden for 1 år	244.673	257.261
	<b>4.129.804</b>	<b>4.380.497</b>

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Realkreditpantebreve på i alt TDKK 6.876, der giver pant i selskabets investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på:	54.000.000	26.987.647
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.000, der giver pant i selskabets investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på:	54.000.000	26.987.647

### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Laursen Family Holding ApS-koncernen. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet, hæfter selskabet begrænset og subsidiært for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

## 7. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
Laursen Family Holding ApS	Vedbæk Strandvej 494, 2950 Vedbæk

# Noter til årsregnskabet

## 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RØNNEGÅDE 5 ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Som præsentrationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle 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.

## Resultatopgørelse

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og administration mv.

### Bruttotab

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, Laursen Family Holding ApS, og dets danske datterselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter til årsregnskabet

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

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. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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

Selskabet har fået byggetilladelse til at kunne opføre et udviklingsprojekt på ejendommen og har i forbindelse hermed modtaget bud fra ekstern part.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.



# Noter til årsregnskabet

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.