

## **Rungsted Ejendomme A/S**

Hovedgaden 41, 2. sal  
2970 Hørsholm

**CVR-nr. 28 98 87 37**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2023  
(18. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den  
8. juli 2024

---

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

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Rungsted Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 8. juli 2024

### Direktion

Jesper Vissing  
direktør

### Bestyrelse

Lea Vissing

Jesper Vissing

Sophia Panduro Vissing

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i Rungsted Ejendomme A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Rungsted Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

### 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 8. juli 2024

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

Bjarne Albrechtsen  
Statsautoriseret revisor  
mne12177

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Rungsted Ejendomme A/S Hovedgaden 41, 2. sal 2970 Hørsholm
	CVR-nr.: 28 98 87 37
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Stiftet: 13. september 2005
	Regnskabsår: 18. regnskabsår
	Hjemsted: Hørsholm
<b>Bestyrelse</b>	Lea Vissing Jesper Vissing Sophia Panduro Vissing
<b>Direktion</b>	Jesper Vissing, direktør
<b>Revision</b>	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs Allé 4 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet er beskæftiget indenfor investering og udlejning af fast ejendom, besiddelse af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder samt aktiviteter nært beslægtet hermed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Opgørelsen foretages på baggrund af ejendommens net-tolejeindtægter kapitaliseret med et individuelt fastsat forrentningskrav afhængig af ejendommens beliggenhed og stand. Opgørelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 1.048.275, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 74.938.294.

Årets resultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Der forventes ligeledes et positivt resultat for det efterfølgende regnskabsår.

### 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	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>89.584</b>	<b>8.255</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-108.482	-118.144
Værdireguleringer af investeringsaktiver		1.000.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>981.102</b>	<b>-109.889</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		745.970	747.655
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		282.329	15.666.042
Finansielle indtægter	2	1.063.107	1.071.053
Finansielle omkostninger	3	-1.524.704	-749.163
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.547.804</b>	<b>16.625.698</b>
Skat af årets resultat	4	-499.529	-2.128.496
<b>Årets resultat</b>		<b>1.048.275</b>	<b>14.497.202</b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	13.953.697
Overført resultat		1.048.275	543.505
		<b>1.048.275</b>	<b>14.497.202</b>

## Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	14.000.000	13.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	<u>225.270</u>	<u>263.419</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>14.225.270</u></b>	<b><u>13.263.419</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	26.838.305	26.092.335
Kapitalandele i kapitalinteresser	8	57.037.308	53.114.979
Andre værdipapirer og kapitalandele	9	<u>12.223.262</u>	<u>11.831.543</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>96.098.875</u></b>	<b><u>91.038.857</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>110.324.145</u></b>	<b><u>104.302.276</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	20.998
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.861.514	6.490.703
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		2.878.100	2.468.123
Andre tilgodehavender		<u>84.723</u>	<u>86.774</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>10.824.337</u></b>	<b><u>9.066.598</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>10.824.337</u></b>	<b><u>9.066.598</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>121.148.482</u></b>	<b><u>113.368.874</u></b>

## Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		49.436.814	49.436.814
Overført resultat		25.001.480	23.953.205
<b>Egenkapital</b>		<b>74.938.294</b>	<b>73.890.019</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.469.619	4.667.341
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>4.469.619</b>	<b>4.667.341</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.313.760	1.390.911
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.898.309	10.591.557
Deposita		74.655	65.384
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>17.286.724</b>	<b>12.047.852</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	82.452	88.856
Bankgæld		23.426.951	20.525.834
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.895	18.530
Gæld til tilknyttede virksomheder		774.548	2.020.190
Selskabsskat		68.944	0
Anden gæld		74.712	110.252
Periodeafgrænsningsposter		2.343	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>24.453.845</b>	<b>22.763.662</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>41.740.569</b>	<b>34.811.514</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>121.148.482</b>	<b>113.368.874</b>
Personaleforhold	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	49.436.814	23.953.205	73.890.019
Årets resultat	0	0	1.048.275	1.048.275
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>500.000</b>	<b>49.436.814</b>	<b>25.001.480</b>	<b>74.938.294</b>

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rungsted Ejendomme A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

#### 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, driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen under hensynstagen til korrekt periodisering. Anden omsætning indregnes på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger afholdt til driften af selskabets ejendomme, herunder reparation og vedligeholdelse, el, varme, ejendomsskatter og ejerforeningsbidrag mv., idet omfang omkostningerne ikke afholdes af lejerne.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende reklame og anden administration.

#### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### 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.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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.

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, 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.



## Noter

### 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 Ejendomme A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Kapitalandele måles til dagsværdi.

#### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

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

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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**

##### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

#### **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.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

#### 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaven- der, der er anlægsaktiver	779.319	759.149
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	73.811	37.514
Renteindtægter fra kapitalinteresser	209.977	179.390
Andre finansielle indtægter	0	95.000
	<u><b>1.063.107</b></u>	<u><b>1.071.053</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	174.102	137.604
Andre finansielle omkostninger	1.350.602	611.559
	<u><b>1.524.704</b></u>	<u><b>749.163</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	105.306	2.129.097
	<u><b>105.306</b></u>	<u><b>2.129.097</b></u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	499.529	2.128.496
Skat af egenkapitalbevægelser	-394.223	601
	<u><b>105.306</b></u>	<u><b>2.129.097</b></u>
<b>5 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023		<u>12.059.338</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>12.059.338</u>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Værdireguleringer 1. januar 2023	940.662
Årets værdireguleringer	<u>1.000.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>1.940.662</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>14.000.000</u></u></b>

## Noter

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2023	603.147
Tilgang i årets løb	70.333
Kostpris 31. december 2023	673.480
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	339.728
Årets afskrivninger	108.482
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	448.210
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>225.270</b>

## 7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2023	25.040.000	25.040.000
Kostpris 31. december 2023	25.040.000	25.040.000
Værdireguleringer 1. januar 2023	1.052.335	304.680
Årets resultat	745.970	747.655
Værdireguleringer 31. december 2023	1.798.305	1.052.335
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>26.838.305</b>	<b>26.092.335</b>

## Noter

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Selskabskapi- tal</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Allerød Downtown ApS	Hørsholm		63%	41.681.047	1.194.337

## Noter

	2023 DKK	2022 DKK
<b>8 Kapitalandele i kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. januar 2023	4.730.500	4.730.500
Tilgang i årets løb	4.500.000	0
Kostpris 31. december 2023	9.230.500	4.730.500
Værdireguleringer 1. januar 2023	48.384.478	35.178.437
Årets resultat	282.330	15.666.042
Udbytte modtaget	-860.000	-2.460.000
Værdireguleringer 31. december 2023	47.806.808	48.384.479
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>57.037.308</b>	<b>53.114.979</b>

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
InvestDanmark ApS	Hørsholm	50%	34.490.547	-1.534.431
K/S München-Atrium	Hørsholm	20%	173.347.573	5.291.312
Komplementar München-Atrium ApS	Hørsholm	20%	184.472	4.885
Dyremosegård Park ApS	Hørsholm	50%	10.171.252	-16.937

## Noter

## 9 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapi- talandele
Kostpris 1. januar 2023	<u>6.099.600</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>6.099.600</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	5.731.943
Årets opskrivninger	779.319
Udloddet i året	<u>-387.600</u>
Opskrivninger 31. december 2023	<u>6.123.662</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>12.223.262</u></u></b>

## 10 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld		
	1. januar 2023	31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.479.767	1.396.212	82.452	946.985
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.591.557	15.898.309	0	0
Deposita	<u>65.384</u>	<u>74.655</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u><u>12.136.708</u></u></b>	<b><u><u>17.369.176</u></u></b>	<b><u><u>82.452</u></u></b>	<b><u><u>946.985</u></u></b>



## Noter

### 11 Personaleforhold

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.

### 12 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, royalties som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Vissing Asset Management ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Selskabet har investeret i ejendomsandele og hæfter i henhold til vedtægterne for de respektive selskaber.

### 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 1.479, er der stillet pant i investeringsejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi på t.kr. 6.000. Det tinglyste pant udgør samlet t.kr. 2.120.

Til sikkerhed for bankgæld på t.kr. 20.526 er der stillet pant i investeringsejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi på t.kr. 13.000. Det tinglyste pant udgør samlet t.kr. 6.971.