

# Rungsted Havn 1 ApS

Bolbro Villavej 1 B, 2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 30 55 10 44

---

## Årsrapport for 2020

1. januar 2020 til 31. december 2020

---

(14. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den <sup>14</sup> / 7 2021

Som dirigent



Susanne Janholt Larsson

## Indholdsfortegnelse

---

Virksomhedsbeskrivelse	side	3
<hr/>		
Ledelsesberetning	side	4
<hr/>		
Ledelsespåtegning	side	5
<hr/>		
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side	6
<hr/>		
Anvendt regnskabspraksis	side	7-10
<hr/>		
Resultatopgørelse	side	11
<hr/>		
Balance	side	12-13
<hr/>		
Noter	side	14-18
<hr/>		

## Virksomhedsbeskrivelse

---

**Formål** Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i og udlejning af fast ejendom, investering i værdipapirer samt al virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

---

**Regnskabsperiode** 1. januar 2020 til 31. december 2020

---

**Selskabsoplysninger**

Bolbro Villavej 1 B  
2960 Rungsted Kyst  
Telefon 40 25 11 70  
CVR.nr. 30 55 10 44  
E-mail Susanne Larsson <s.janholt@gmail.com>

---

**Direktion** Susanne Janholt Larsson

---

**Revision**

REVISOR-TEAM  
Registreret revisionspartnerselskab  
Rungstedvej 13  
2970 Hørsholm  
Telefon 45 76 19 20  
Telefax 45 76 23 84  
CVR.nr. 35 51 94 32  
Homepage [www.revisor-team.dk](http://www.revisor-team.dk)  
E-mail [ms@revisor-team.dk](mailto:ms@revisor-team.dk)

---

**Kreditinstitut** Nykredit Bank

---

**Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet har i året primært været drift af ejendommen "Rungsted Havn 1".

**Regnskabsåret**

Det er ledelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af selskabets samlede stilling, årets resultat og den finansielle udvikling fremgår af årsrapporten.

Årets regnskabsmæssige resultat efter skat udgør kr. 914.708.

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, der vil påvirke vurderingen af årsrapporten.

**Den forventede udvikling**

Den forløbne del af indeværende regnskabsår, er forløbet tilfredsstillende.

Der forventes i det kommende år en tilfredsstillende indtjening.

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har i dag behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2020.

I tilknytning til den af os aflagte årsrapport skal vi erklære,

**at** årsregnskabet giver et retvisende billede af aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat,

**at** årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning,

**at** den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig og er uændret i forhold til tidligere år, bortset fra de under anvendt regnskabspraksis, eventuelt anførte ændringer,

**at** ledelsen fortsat anser betingelserne for at fravælge revision for opfyldt,

**at** ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 30. juni 2021

**I direktionen:**



Susanne Janholt Larsson

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### *Til kapitalejerne i Rungsted Havn 1 ApS*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har opstillet årsregnskabet for Rungsted Havn 1 ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 til 31. december 2020, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hørsholm, den 30. juni 2021

**REVISOR-TEAM**

Registreret revisionspartnerselskab

CVR.nr. 35 51 94 32



Mogens Schougaard

Registreret Revisor

MNE-nr. 1278

# Anvendt regnskabspraksis

---

## REGNSKABSGRUNDLAG

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser, efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B, samt almindelig anerkendt dansk regnskabspraksis.

Selskabet har valgt herudover at følge nedenstående regler for regnskabsklasse C:

- Noteoplysninger vedrørende anlægsaktiver.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Omregning af fremmed valuta

Indtægter og omkostninger er i det væsentligste modtaget og afholdt i DKK.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner på transaktionsdagens kurs, hvor dette er muligt og ellers til en gennemsnitskurs.

Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs.

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster og kurstab er medtaget i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Selskabet bruger ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner, af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret, 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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Indtægts- og omkostningskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "vareforbrug", og "andre eksterne omkostninger".

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgskomkostninger, autodrift og administrationsomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Selskabsskat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

Aktuel skat er opgjort med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger.

Udskudt skat er hensat med skatten af alle tidsmæssige forskelle mellem det regnskabsmæssige og skattemæssige resultat.



**BALANCEN****ANLÆGSAKTIVER****Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og

**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

**Finansielle anlægsaktiver****Andre finansielle anlægsaktiver**

Andre tilgodehavender, omfattende huslejedepositum, er efter vurdering optaget til den værdi, hvortil de forventes at indgå.

**OMSÆTNINGSAKTIVER****Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Andre tilgodehavender er, efter vurdering, optaget til den værdi, hvortil de forventes at indgå.

**Værdipapirer**

Værdipapirer, der indregnes under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen. Værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

## FORPLIGTELSER OG EGENKAPITAL

### Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gæld

Gældsforpligtelser, som omfatter kreditinstitutter, leverandører af varer og tjenesteydelser, selskabsskat samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Egenkapital

Udbytte indregnes som en gældsforpligtigelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>847.127</b>	<b>811.762</b>
1 Personaleomkostninger	-399.557	0
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>447.570</b>	<b>811.762</b>
Værdiregulering investeringsejendomme	745.000	460.000
Finansielle indtægter	0	6
Finansielle omkostninger	-29.314	-233.386
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>1.163.256</b>	<b>1.038.382</b>
2 Skat af årets resultat	-248.548	-254.671
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>914.708</b>	<b>783.711</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	56.000	110.600
Overført resultat	858.708	673.111
	<u>914.708</u>	<u>783.711</u>

## Balance pr. 31. december

Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	20.800.000	20.055.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>14.500</u>	<u>14.500</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>20.814.500</u></b>	<b><u>20.069.500</u></b>
Andre tilgodehavender	<u>169.553</u>	<u>169.553</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b><u>169.553</u></b>	<b><u>169.553</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>20.984.053</u></b>	<b><u>20.239.053</u></b>
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	0	276.587
Periodeafgrænsningsposter	22.559	21.403
Andre tilgodehavender	<u>33.747</u>	<u>24.824</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>56.306</u></b>	<b><u>322.814</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>223.806</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b><u>280.112</u></b>	<b><u>322.814</u></b>
<b>AKTIVER</b>	<b><u>21.264.165</u></b>	<b><u>20.561.867</u></b>

## Balance pr. 31. december

Note	2020	2019
<b>PASSIVER</b>		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
Udbytte for regnskabsåret	56.000	110.600
Overført resultat	12.170.591	11.311.883
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>12.351.591</b>	<b>11.547.483</b>
5 Hensættelser til udskudt skat	3.868.644	3.620.096
<b>HENSÆTTELSER</b>	<b>3.868.644</b>	<b>3.620.096</b>
Prioritetsgæld	4.034.670	4.203.222
Deposita	404.146	404.146
6 <b>Langfristet gæld</b>	<b>4.438.816</b>	<b>4.607.368</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	135.000	130.521
Kreditinstitutter	0	20.334
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	276.586
Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.000	67.500
Anden gæld	436.114	291.979
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>605.114</b>	<b>786.920</b>
<b>GÆLD</b>	<b>5.043.930</b>	<b>5.394.288</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>21.264.165</b>	<b>20.561.867</b>
<b>Forpligtelser og oplysninger:</b>		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtigelser		
9 Kontraktforpligtigelser		
10 Nærtstående parter og ejerforhold		

## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gager, lønninger og vederlag	395.054	0
Pensionsbidrag	2.840	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>1.663</u>	<u>0</u>
	<u>399.557</u>	<u>0</u>
 Det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	 <u>1</u>	 <u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat, til betaling	0	0
Årets hensættelse af udskudt skat	<u>248.548</u>	<u>254.671</u>
	<u>248.548</u>	<u>254.671</u>

**3 Materielle anlægsaktiver**

	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg og inventar</b>
Anskaffelsessum 1. januar 2020	17.461.939	201.400
Anskaffelsessum tilgang	0	0
Anskaffelsessum afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december 2020	17.461.939	201.400
Op- og nedskrivninger 1. januar 2020	2.593.061	0
Op- og nedskrivninger	745.000	0
Op- og nedskrivninger 31. december 2020	3.338.061	0
Afskrivninger 1. januar 2020	0	186.900
Afskrivninger 31. december 2020	0	186.900
<b>Bogført værdi 31. december 2020</b>	<b>20.800.000</b>	<b>14.500</b>
Bogført værdi 31. december 2019	20.055.000	14.500

### 3 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Selskabets investeringsejendom består af 1 bygning på i alt 1.617 m<sup>2</sup> med flere lejemål. Investeringsejendommen på lejet grund er beliggende på Rungsted Havn. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for investeringsejendommen:  
Erhvervsejendom beliggende i Rungsted, 4,85%.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med t.kr. 1.950.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

Investeringsejendommen har to ledige lejemål. De udlejede lokaler er udlejet til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit kr. 936 pr. m<sup>2</sup>, hvilket anses for at være markedslejen.

Investeringsejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på kr. 12.906 pr. m<sup>2</sup>.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

<b>Dagsværdioplysninger</b>	<b>Investerings- ejendom</b>
Dagsværdi ultimo	20.800.000
Værdireguleringer i resultatopgørelsen	745.000



	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>4 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	125.000	125.000
Udvidelse af virksomhedskapital	<u>0</u>	<u>0</u>
Virksomhedskapital 31. december	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Virksomhedskapitalen består af anparter á nom. DKK 1.000 eller multipla heraf.

Selskabet har i de seneste år haft følgende ændringer i kapitalforholdene:

**Kapitaludvidelse:**

Stiftelse, kurs 5.801,15	27.06.2007	125.000
--------------------------	------------	---------

**5 Udskudt skat**

Hensættelse 1. januar	3.620.096	3.365.425
Årets regulering	<u>248.548</u>	<u>254.671</u>
Hensættelse 31. december	<u>3.868.644</u>	<u>3.620.096</u>

**6 Langfristet gæld**

Af den langfristede gæld forfalder efter 5 år eller mere.	<u>3.419.670</u>	<u>3.491.791</u>
---	------------------	------------------

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter til bogført værdi kr. 4.169.670 er udstedt pantebrev stort kr. 1.700.000 samt kr. 3.274.000 i matr. nr. 0029F Rungsted By, Rungsted. Den bogførte værdi af grunde og bygninger andrager kr. 20.800.000 pr. 31. december 2020.

## 8 Eventualforpligtigelser

Ingen ledelsen bekendt.

## 9 Kontraktforpligtigelser

Selskabet har indgået lejekontrakter vedrørende selskabets ejendom.

## 10 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Susanne Janholt Larsson  
*Hjemmehørende i Hørsholm kommune*

Nærtstående parter

Susanne Janholt Larsson  
Bolbro Villavej 1 B  
2960 Rungsted Kyst  
*Kapitalejer*

Øvrige nærtstående parter

Selskabets ledelse

Transaktioner

Løbende mellemregninger med ledelsen og tilknyttede virksomheder forrentes på markedsvilkår.

Herudover har der ikke i årets løb været gennemført transaktioner med direktion, ledende medarbejdere, væsentlige kapitalejere, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.