



JL Rungsted Ejendomme ApS

Gammel Vartov Vej 2
2900 Hellerup
CVR-nr. 33599137

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
21.06.2021

Morten Wind Lindegaard
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2020	8
Koncernens balance pr. 31.12.2020	9
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020	11
Koncernens noter	12
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2020	15
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2020	16
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2020	18
Modervirksomhedens noter	19
Anvendt regnskabspraksis	20

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

JL Rungsted Ejendomme ApS
Gammel Vartov Vej 2
2900 Hellerup

CVR-nr.: 33599137
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Jørgen Lindegaard, formand
Morten Lambæk Jensen
Morten Wind Lindegaard

Direktion

Jørgen Lindegaard, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for JL Rungsted Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 21.06.2021

Direktion

Jørgen Lindegaard
direktør

Bestyrelse

Jørgen Lindegaard
formand

Morten Lambæk Jensen

Morten Wind Lindegaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i JL Rungsted Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for JL Rungsted Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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. Fejlinformation 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

koncernregnskabet og årsregnskabet.

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 koncernregnskabet og 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 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 koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 21.06.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

René Carøe Andersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34499

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Koncernens hovedaktivitet er at eje investeringsejendomme.

Moderselskabets hovedaktivitet består i at eje og drive investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har i regnskabsåret realiseret et overskud på 5.748 t.kr.

Årets værdiregulering af ejendomme er positiv med 3.605 t.kr. Værdiansættelsen af ejendommene er foretaget af ledelsen med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ejendommenes afkastkrav er fastsat mellem 2,8% og 6,50%.

Pr. 31. december 2020 udgør de samlede aktiver 227.835 t.kr., heraf udgør ejendomsporteføljen 197.170 t.kr. pr. 31. december 2020 andrager egenkapitalen 70.997 t.kr.

De tilknyttede selskaber har givet tilsagn om ikke at søge tilgodehavende indfriet udover, hvad selskabets likviditet tillader som going concern.

COVID-19 pandemien har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på koncernens finansielle stilling og udvikling.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale herom i koncernens note 4.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Koncernens resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning		8.264.708	11.704.850
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.605.000	1.010.014
Andre driftsindtægter		69.928	1.287.144
Andre eksterne omkostninger		(3.246.813)	(3.432.501)
Ejendomsomkostninger		(356.555)	(162.257)
Bruttoresultat		8.336.268	10.407.250
Andre driftsomkostninger		0	(11.813.118)
Driftsresultat		8.336.268	(1.405.868)
Andre finansielle indtægter	1	1.473.505	332.282
Nedskrivning af finansielle aktiver		(103.975)	173.217
Andre finansielle omkostninger	2	(2.464.218)	(3.462.804)
Resultat før skat		7.241.580	(4.363.173)
Skat af årets resultat	3	(1.493.403)	1.418.904
Årets resultat		5.748.177	(2.944.269)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.748.177	(2.944.269)
Resultatdisponering		5.748.177	(2.944.269)

Koncernens balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		197.170.200	184.470.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle aktiver	4	197.170.200	184.470.000
Anlægsaktiver		197.170.200	184.470.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		122.396	247.675
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		27.885.057	28.149.417
Andre tilgodehavender		233.342	530.317
Tilgodehavende skat		0	58.289
Periodeafgrænsningsposter		14.517	15.327
Tilgodehavender		28.255.312	29.001.025
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.192.496	2.296.471
Værdipapirer og kapitalandele		2.192.496	2.296.471
Likvide beholdninger		217.767	254.113
Omsætningsaktiver		30.665.575	31.551.609
Aktiver		227.835.775	216.021.609

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		70.917.240	65.169.063
Egenkapital		70.997.240	65.249.063
Udskudt skat		12.903.000	11.410.000
Hensatte forpligtelser		12.903.000	11.410.000
Gæld til realkreditinstitutter		126.335.252	129.313.150
Deposita		2.463.984	2.454.708
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.133.868	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	130.933.104	131.767.858
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	5.910.226	2.830.958
Bankgæld		3.783.015	3.561.480
Deposita		45.000	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		15.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		881.073	452.995
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		964	964
Skyldig skat		404	0
Anden gæld		2.366.749	748.291
Kortfristede gældsforpligtelser		13.002.431	7.594.688
Gældsforpligtelser		143.935.535	139.362.546
Passiver		227.835.775	216.021.609
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		
Dattervirksomheder	9		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	65.169.063	65.249.063
Årets resultat	0	5.748.177	5.748.177
Egenkapital ultimo	80.000	70.917.240	70.997.240

Koncernens noter

1 Andre finansielle indtægter

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.473.505	311.160
Øvrige finansielle indtægter	0	21.122
	1.473.505	332.282

2 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	71.969
Renteomkostninger i øvrigt	2.449.445	3.380.847
Øvrige finansielle omkostninger	14.773	9.988
	2.464.218	3.462.804

3 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	403	540.240
Ændring af udskudt skat	1.493.000	(1.663.737)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(1.407)
Refusion i sambeskatning	0	(294.000)
	1.493.403	(1.418.904)

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	156.504.355	26.600
Tilgange	9.095.200	0
Kostpris ultimo	165.599.555	26.600
Af- og nedskrivninger primo	0	(26.600)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(26.600)
Dagsværdireguleringer primo	27.965.645	0
Årets dagsværdireguleringer	3.605.000	0
Dagsværdireguleringer ultimo	31.570.645	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	197.170.200	0
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	165.140.360	

Koncernens investeringsejendomme består af 8 erhvervsjendomme på henholdsvis 1.290 m2 beliggende i Kastrup, 1.105 m2 i Hvidovre, 684 m2 i Hellerup, 1.695 m2 beliggende i Farum, 1.500 m2 i Allerød, 2.634 m2 beliggende i Ringsted, 2.320 m2 beliggende i Slagelse og 2.322 m2 i Virum.

Koncernens investeringsejendomme består derudover af 2 beboelsesejendomme på henholdsvis 128 m2 beliggende i Kokkedal og 151 m2 beliggende i Hørsholm.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for koncernens ejendomme udgør 5,3% pr. 31.12.2020 (5,9% pr. 31.12.2019). En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 18,3 mio. kr.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.833.740	2.818.457	126.335.252	104.180.221
Deposita	0	12.501	2.463.984	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	76.486	0	2.133.868	1.812.143
	5.910.226	2.830.958	130.933.104	105.992.364

6 Eventualforpligtelser

Moderselskabet og de danske datterselskaber indgår i en dansk sambeskatning med JL Rungsted Holding ApS som administrationselskab. Moderselskabet og de danske datterselskaber hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de til ejendommene hørende produktionsanlæg og maskiner.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 197.170 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpartebreve nom. 12.310 t.kr. i ovennævnte ejendomme.

Koncernen har en resthæftelse som følge af sit ejerskab i K/S Kidderminster, som udgør 2.690 t.kr. pr. 31.12.2020.

8 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern: JL Rungsted Holding ApS, Rungsted

9 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
JL Rungsted Ejendomme 1 ApS	Hellerup	ApS	100
JL Rungsted Ejendomme 2 ApS	Hellerup	ApS	100
JL Rungsted Ejendomme 4 ApS	Hellerup	ApS	100
JL Rungsted Ejendomme 5 ApS	Hellerup	ApS	100

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning		2.999.381	2.415.147
Andre eksterne omkostninger		(2.159.463)	(1.927.551)
Bruttoresultat		839.918	487.596
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.889.283	(3.395.038)
Andre finansielle indtægter		1.754.444	407.969
Nedskrivning af finansielle aktiver		(103.975)	173.217
Andre finansielle omkostninger		(1.520.055)	(619.026)
Resultat før skat		5.859.615	(2.945.282)
Skat af årets resultat	1	(111.438)	1.013
Årets resultat		5.748.177	(2.944.269)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.748.177	(2.944.269)
Resultatdisponering		5.748.177	(2.944.269)

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		64.636.720	59.747.437
Finansielle aktiver	2	64.636.720	59.747.437
Anlægsaktiver		64.636.720	59.747.437
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		33.565.469	33.171.833
Andre tilgodehavender		0	7.335
Tilgodehavender		33.565.469	33.179.168
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.192.496	2.296.471
Værdipapirer og kapitalandele		2.192.496	2.296.471
Omsætningsaktiver		35.757.965	35.475.639
Aktiver		100.394.685	95.223.076

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		58.683.895	51.424.697
Overført overskud eller underskud		12.233.345	13.744.366
Egenkapital		70.997.240	65.249.063
Bankgæld		487.014	484.366
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.000	59.083
Gæld til tilknyttede virksomheder		28.542.513	29.429.600
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		964	964
Skyldig skat		111.438	0
Anden gæld		203.516	0
Kortfristede gældsforpligtelser		29.397.445	29.974.013
Gældsforpligtelser		29.397.445	29.974.013
Passiver		100.394.685	95.223.076
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	51.424.697	13.744.366	65.249.063
Overført til reserver	0	2.369.915	(2.369.915)	0
Årets resultat	0	4.889.283	858.894	5.748.177
Egenkapital ultimo	80.000	58.683.895	12.233.345	70.997.240

Modervirksomhedens noter

1 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	111.438	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	(1.013)
	111.438	(1.013)

2 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	5.952.829
Kostpris ultimo	5.952.829
Opskrivninger primo	53.794.608
Andel af årets resultat	4.889.283
Opskrivninger ultimo	58.683.891
Regnskabsmæssig værdi ultimo	64.636.720

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

3 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JL Rungsted Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring over for de tilknyttede selskaber og har bekræftet ikke at ville søge sine tilgodehavender indfriet ud over hvad driften tillader som going concern.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har en resthæftelse som følge af sit ejerskab i K/S Kidderminster, som udgør 2.690 t.kr. pr. 31.12.2020.

Selskabet hæfter som selvskyldnerkautionist for gæld til realkreditinstitutter i dattervirksomhederne JL Rungsted Ejendomme 1 ApS, JL Rungsted Ejendomme 2 ApS, JL Rungsted Ejendomme 4 ApS og JL Rungsted Ejendomme 5 ApS. Gælden udgør 129.776 t.kr. pr. 31. december 2020.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter fra selskabets ejendomme. Lejeindtægter indregnes i takt med lejeperioden ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for rabatter indregnes

under indtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder omkostninger vedrørende udlejningsaktiviteter og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med JL Rungsted Holding ApS og alle øvrige datterselskaber i koncernen. Den

aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab og med fradrag af afskrivning på goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter unoterede kapitalandele, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.