

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

ARTHA RUNGSTED HUSENE A/S

Søllerødvej 64

2840 Holte

CVR-nr. 40 64 13 35

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 25/5 2021



Klaus Thorsten Wollesen Lund
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7-11
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	12
Balance pr. 31. december 2020	13-14
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2020	15
Noter	16-19

Selskab

Artha Rungsted Husene A/S
Søllerødvej 64
2840 Holte

CVR-nr. 40 64 13 35

Hjemsted: Rudersdal

Direktion

Kristoffer Emil Eriksen

Bestyrelse

Jan Severin Sølbæk

Klaus Thorsten Wollesen Lund

Kim Holm

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering i og drift af boligudlejningsejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på kr. 1.486.752.

Resultatet er positivt påvirket af dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendom.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2020 for Artha Rungsted Husene A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 9. april 2021

I direktionen

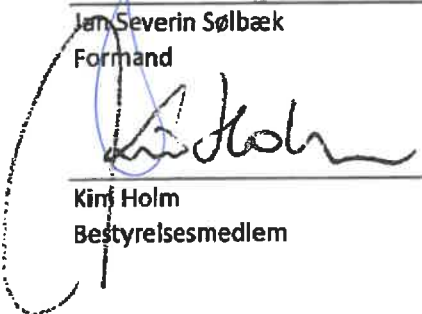


Kristoffer Emil Eriksen
Direktør

I bestyrelsen



Jan Severin Sølback
Formand

Klaus Thorsten Wollesen Lund
Bestyrelsesmedlem

Kim Holm
Bestyrelsesmedlem

Til kapitalejerne i Artha Rungsted Husene A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Artha Rungsted Husene A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden 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 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

Vores 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 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.

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 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 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i 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 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.

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

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

Søborg, den 9. april 2021

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

(CVR-nr. 19263096)



Sten Pedersen

statsautoriseret revisor

mne23408

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

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

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "lejeindtægter", "driftsomkostninger" samt "eksterne omkostninger".

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder årets indtægter ved udlejning af ejendomme. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger.

Driftsomkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger og omkostninger til skatter, afgifter samt andre omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom omfatter regnskabsårets regulering af investerings-ejendomme til forventet dagsværdi opgjort på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salgs og administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter og låneomkostninger til straksfradrag.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Materielle anlægsaktiver**

Investerings ejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris med tillæg af direkte og indirekte omkostninger i forbindelse med anskaffelsen. Selskabets investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast for ejendommen.

Der foretages ikke afskrivninger på investerings ejendomme.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investerings ejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen i en særskilt regnskabspost.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

PASSIVER**Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsevne, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Note		2020	7 mdr. 2019
	BRUTTOFORTJENESTE	-66.254	-165.329
2	Værdiregulering af investeringsejendomme	3.017.839	0
1	Øvrige finansielle omkostninger	-1.166.956	-265.312
	RESULTAT FØR SKAT	1.784.629	-430.641
1	Skat af årets resultat	-297.877	0
	ÅRETS RESULTAT	1.486.752	-430.641

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	1.486.752	-430.641
ÅRETS RESULTAT	1.486.752	-430.641

<u>Note</u>	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
2 Investeringsejendomme	<u>64.500.000</u>	<u>60.535.110</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>64.500.000</u>	<u>60.535.110</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>64.500.000</u>	<u>60.535.110</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	49.950
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>320.400</u>
TILGODEHAVENDER	<u>0</u>	<u>370.350</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>0</u>	<u>556.833</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>0</u>	<u>927.183</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>64.500.000</u></u>	<u><u>61.462.293</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
Virksomhedskapital	20.000.000	20.000.000
Overført resultat	1.056.111	-430.641
EGENKAPITAL	21.056.111	19.569.359
1 Hensættelse til udskudt skat	297.877	0
HENSATTE FORPLIGTELSE	297.877	0
Gæld til realkreditinstitutter	39.964.130	0
3 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	39.964.130	0
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	826.641	0
Gæld til kreditinstitutter	1.204.184	41.017.490
Leverandører af varer og tjenesteydelser	192.189	281.408
Anden gæld	958.868	594.036
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	3.181.882	41.892.934
GÆLDSFORPLIGTELSE	43.146.012	41.892.934
PASSIVER I ALT	64.500.000	61.462.293
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 4/7 2019	500.000	0	500.000
Kapitalforhøjelse	19.500.000	0	19.500.000
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-430.641</u>	<u>-430.641</u>
Egenkapital pr. 1/1 2020	20.000.000	-430.641	19.569.359
Kapitalforhøjelse	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>1.486.752</u>	<u>1.486.752</u>
Egenkapital pr. 31/12 2020	<u>20.000.000</u>	<u>1.056.111</u>	<u>21.056.111</u>

1 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resul- tatopgørelse</u>	<u>7 mdr. 2019</u>
Skyldig pr. 1/1 2020	0	0	0	0
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>297.877</u>	<u>297.877</u>	<u>0</u>
SKYLDIG PR. 31/12 2020	<u>0</u>	<u>297.877</u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u>297.877</u>	<u>0</u>

2 Investerings ejendomme

	Investerings- ejendomme	7 mdr. 2019
Kostpris pr. 1/1 2020	60.535.110	60.535.110
Tilgang i året	947.051	0
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2020	<u>61.482.161</u>	<u>60.535.110</u>
Værdiregulering pr. 1/1 2020	0	0
Årets værdiregulering til dagsværdi	3.017.839	0
Af- og nedskrivn., afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>
VÆRDIREGULERINGER PR. 31/12 2020	<u>3.017.839</u>	<u>0</u>
REGN. VÆRDI PR. 31/12 2020	<u>64.500.000</u>	<u>60.535.110</u>

2 Investerings ejendomme

Selskabets ejendomme udlejes som private boliger og er beliggende i Hørsholm i Nordsjælland.

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investerings ejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje, reduceret for tomgang, og en afkastprocent på 4,15 %. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ved fastsættelse af dagsværdien på investerings ejendommene været konsulteret med ekstern vurderingsmand, Stad Erhverv .

Føldsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investerings ejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investerings ejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investerings ejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med følgende beløb:

Afkastprocent	<u>3,15%</u>	<u>3,65%</u>	<u>4,15%</u>	<u>4,65%</u>	<u>5,15%</u>
Dagsværdi	<u>84.976.190</u>	<u>73.335.616</u>	<u>64.500.000</u>	<u>57.564.516</u>	<u>51.975.728</u>
Ændring i dagsværdi	<u>20.476.190</u>	<u>8.835.616</u>	<u>0</u>	<u>-6.935.484</u>	<u>-12.524.272</u>

Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi

3.017.839

Dagsværdi pr. 31/12 2020

64.500.000

3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>40.790.771</u>	<u>0</u>
I ALT	<u>40.790.771</u>	<u>0</u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>826.641</u>	<u>0</u>
I ALT	<u>826.641</u>	<u>0</u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>36.514.263</u>	<u>0</u>
I ALT	<u>36.514.263</u>	<u>0</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, nom. kr. 2.559.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 64.500.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Realkreditpantebrev, nom. kr. 41.021.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 64.500.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.