

# **RUNGSTED BOLIG ApS**

Stationspassagen 6, 3450 Allerød

CVR-nr. 25 27 11 65

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. april 2026.

---

Jesper Vissing  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledelsespåtegning                                       | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |             |
| Selskabsoplysninger                                     | 4           |
| Ledelsesberetning                                       | 5           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>        |             |
| Resultatopgørelse                                       | 6           |
| Balance   | 7           |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 9           |
| Noter   | 10          |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 14          |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for RUNGSTED BOLIG ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 1. april 2026

### Direktion

Jesper Vissing

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til anpartshaverne i RUNGSTED BOLIG ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for RUNGSTED BOLIG ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

København, den 1. april 2026

### Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Carlsen

statsautoriseret revisor  
mne23451

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

RUNGSTED BOLIG ApS  
Stationspassagen 6  
3450 Allerød

CVR-nr.: 25 27 11 65  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Jesper Vissing

**Revision**

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Lautrupsgade 11  
2100 København Ø

**Kapitalinteresser**

Dyremosegård Have ApS, ApS, Rungsted Kyst  
Dyremosegård Park ApS, ApS, Rungsted Kyst

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering, udlejning af fast ejendom samt al virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 468 t.kr. mod 410 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 23.623 t.kr. mod 1.934 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>  | 2025<br>kr.              | 2024<br>kr.             |
|--|--------------------------|-------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                   | <b>468.379</b>           | <b>409.983</b>          |
| Værdiregulering af investeringsejendomme                   | 300.000                  | 457.238                 |
| Andre driftsomkostninger                                   | <u>0</u>                 | <u>-108.606</u>         |
| <b>Driftsresultat</b>                                      | <b>768.379</b>           | <b>758.615</b>          |
| Indtægter af kapitalinteresser                             | 23.278.514               | 1.163.427               |
| Andre finansielle indtægter                                | 20.592                   | 767                     |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger                          | <u>-347.170</u>          | <u>-819.929</u>         |
| <b>Resultat før skat</b>                                   | <b>23.720.315</b>        | <b>1.102.880</b>        |
| Skat af årets resultat                                     | <u>-97.096</u>           | <u>831.364</u>          |
| <b>Årets resultat</b>                                      | <b><u>23.623.219</u></b> | <b><u>1.934.244</u></b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                    |                          |                         |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 22.718.514               | 638.427                 |
| Udbytte for regnskabsåret                                  | 8.000.000                | 200.000                 |
| Overføres til overført resultat                            | 0                        | 1.095.817               |
| Disponeret fra overført resultat                           | <u>-7.095.295</u>        | <u>0</u>                |
| <b>Disponeret i alt</b>                                    | <b><u>23.623.219</u></b> | <b><u>1.934.244</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |                                       | 2025                     | 2024                     |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>              |                                       | <u>kr.</u>               | <u>kr.</u>               |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                       |                          |                          |
| 3                        | Erhvervede rettigheder                | <u>385.000</u>           | <u>385.000</u>           |
|                          | Immaterielle anlægsaktiver i alt      | <u>385.000</u>           | <u>385.000</u>           |
| 4                        | Investeringsejendomme                 | <u>34.300.000</u>        | <u>34.000.000</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt        | <u>34.300.000</u>        | <u>34.000.000</u>        |
| 5                        | Kapitalinteresser                     | <u>44.192.082</u>        | <u>16.473.568</u>        |
|                          | Finansielle anlægsaktiver i alt       | <u>44.192.082</u>        | <u>16.473.568</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>            | <b><u>78.877.082</u></b> | <b><u>50.858.568</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                       |                          |                          |
|                          | Tilgodehavender hos kapitalinteresser | <u>306.289</u>           | <u>2.378</u>             |
|                          | Tilgodehavender i alt                 | <u>306.289</u>           | <u>2.378</u>             |
|                          | Likvide beholdninger                  | <u>38.733</u>            | <u>107.042</u>           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        | <b><u>345.022</u></b>    | <b><u>109.420</u></b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                  | <b><u>79.222.104</u></b> | <b><u>50.967.988</u></b> |

**Balance 31. december****Passiver**

| <u>Note</u>  | 2025<br>kr.       | 2024<br>kr.       |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>   |                   |                   |
| Virksomhedskapital   | 510.000           | 510.000           |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 26.406.456        | 3.687.942         |
| Overført resultat  | 13.060.628        | 20.155.923        |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                        | 8.000.000         | 200.000           |
| <b>Egenkapital i alt</b>                                   | <b>47.977.084</b> | <b>24.553.865</b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                              |                   |                   |
| Hensættelser til udskudt skat                              | 771.149           | 705.149           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                        | <b>771.149</b>    | <b>705.149</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                  |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter                             | 5.330.064         | 5.330.064         |
| Deposita og forudbetalt leje                               | 176.632           | 175.664           |
| Anden gæld   | 11.665.200        | 11.665.200        |
| 6 Langfristede gældsforpligtelser i alt                    | 17.171.896        | 17.170.928        |
| Gæld til pengeinstitutter                                  | 1.837.530         | 1.910.823         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                   | 24.000            | 67.324            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                          | 11.409.249        | 6.017.489         |
| Selskabsskat   | 31.196            | 542.410           |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt                      | 13.301.975        | 8.538.046         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            | <b>30.473.871</b> | <b>25.708.974</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                                      | <b>79.222.104</b> | <b>50.967.988</b> |

**1 Medarbejderforhold****7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

**Egenkapitalopgørelse**

|                               | <b>Virksomheds-<br/>kapital<br/>kr.</b> | <b>Reserve for<br/>nettoopskriv-<br/>ning efter den<br/>indre værdis-<br/>metode<br/>kr.</b> | <b>Overført resul-<br/>tat<br/>kr.</b> | <b>Foreslået ud-<br/>bytte for regn-<br/>skabsåret<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|-------------------------------|---|--|--|--|----------------------|
| Egenkapital 1. januar<br>2025 | 510.000                                 | 3.687.942  | 20.155.923                             | 200.000  | 24.553.865           |
| Udloddet udbytte              | 0                                       | 0  | 0                                      | -200.000   | -200.000             |
| Resultatandel                 | 0                                       | 22.718.514   | -7.095.295                             | 8.000.000  | 23.623.219           |
|                               | <b>510.000</b>                          | <b>26.406.456</b>  | <b>13.060.628</b>                      | <b>8.000.000</b>   | <b>47.977.084</b>    |

**Noter**

|  | 2025<br>kr.           | 2024<br>kr.           |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>1. Medarbejderforhold</b>                       |                       |                       |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere     | <u>0</u>              | <u>0</u>              |
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                       |                       |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 99.350                | 13.000                |
| Andre finansielle omkostninger                     | <u>247.820</u>        | <u>806.929</u>        |
|  | <b><u>347.170</u></b> | <b><u>819.929</u></b> |
| <b>3. Erhvervede rettigheder</b>                   |                       |                       |
| Kostpris 1. januar 2025                            | <u>385.000</u>        | <u>385.000</u>        |
| <b>Kostpris 31. december 2025</b>                  | <b><u>385.000</u></b> | <b><u>385.000</u></b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>     | <b><u>385.000</u></b> | <b><u>385.000</u></b> |

**Noter**

|   | 31/12 2025        | 31/12 2024        |
|---|-------------------|-------------------|
|   | kr.               | kr.               |
| <b>4. Investeringsejendomme</b>                   |                   |                   |
| Kostpris 1. januar 2025                           | 30.584.967        | 40.264.909        |
| Tilgang i årets løb                               | 0                 | 42.763            |
| Afgang i årets løb                                | 0                 | -9.722.705        |
| <b>Kostpris 31. december 2025</b>                 | <b>30.584.967</b> | <b>30.584.967</b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2025           | 3.415.033         | 6.235.091         |
| Årets regulering til dagsværdi                    | 300.000           | 457.237           |
| Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver       | 0                 | -3.277.295        |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2025</b> | <b>3.715.033</b>  | <b>3.415.033</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>    | <b>34.300.000</b> | <b>34.000.000</b> |

**Opgørelse af dagsværdi:**

Dagsværdien af investeringsejendommene er baseret på ledelsens forventning til markedsværdien på baggrund af kvadratmeterpriser på realiserede handler.

**Centrale forudsætninger for den opgjorte værdi:**

Værdiansættelsen for selskabets ejendomme er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, lder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten. Selskabets ejendomme sammenholdes med realiserede handler på tilsvarende ejendomme i samme område, hvorefter dagsværdien opgøres med udgangspunkt i kvadratmeterpriser. Værdiansættelsen vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed.

**Følsomhedsanalyse**

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 34.3000 t.kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af værdien kan illustreres ved, at ved en ændring i værdierne på 5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.715 t.kr.

**Noter**

|  | 31/12 2025<br>kr. | 31/12 2024<br>kr. |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>5. Kapitalinteresser</b>                    |                   |                   |
| Kostpris 1. januar 2025                        | 12.941.911        | 7.700.000         |
| Tilgang i årets løb                            | 5.000.000         | 5.241.911         |
| Overførsel                                     | -156.285          | 0                 |
| <b>Kostpris 31. december 2025</b>              | <b>17.785.626</b> | <b>12.941.911</b> |
| Opskrivninger 1. januar 2025                   | 3.531.657         | 3.049.515         |
| Overførsel                                     | 156.285           | 0                 |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill   | 23.278.514        | 1.007.142         |
| Udbytte  | -560.000          | -525.000          |
| <b>Opskrivninger 31. december 2025</b>         | <b>26.406.456</b> | <b>3.531.657</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b> | <b>44.192.082</b> | <b>16.473.568</b> |

**Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter**

|                                      | Ejerandel | Egenkapital<br>kr. | Årets resultat<br>kr. |
|--------------------------------------|-----------|--------------------|-----------------------|
| Dyremosegård Have ApS, Rungsted Kyst | 35 %      | 34.874.666         | 4.384.216             |
| Dyremosegård Park ApS, Rungsted Kyst | 50 %      | 63.971.896         | 43.488.076            |
|                                      |           | <b>98.846.562</b>  | <b>47.872.292</b>     |

**6. Gældsforpligtelser**

|                                | Gæld i alt<br>31/12 2025<br>kr. | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld<br>kr. | Langfristet<br>gæld<br>31/12 2025<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|--------------------------------|---------------------------------|--|--|-------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 5.330.064                       | 0  | 5.330.064                                | 0                             |
| Deposita og forudbetalt leje   | 176.632                         | 0  | 176.632                                  | 0                             |
| Anden gæld                     | 11.665.200                      | 0  | 11.665.200                               | 0                             |
|                                | <b>17.171.896</b>               | <b>0</b>   | <b>17.171.896</b>                        | <b>0</b>                      |

## Noter

---

### 7. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til penge- og realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 34.300 t.kr.

### 8. **Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

#### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Vissing Asset Management ApS som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for RUNGSTED BOLIG ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Indtægter af kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### 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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Immaterielle anlægsaktiver

##### Rettigheder

Rettigheder indregnes til kostpris og nedskrives til dagsværdi, såfremt dagsværdien er lavere end kostprisen.

Den indregnede rettighed vedrører brugsret til en parkeringsplads. Værdiansættelsen af rettigheden er foretaget under hensyntagen til den tilknyttede ejendom, idet rettighedens værdi er afhængig af ejendommens anvendelse og markedsforhold. Rettigheden anses derfor som integreret i ejendommens samlede værdi og behandles i overensstemmelse hermed i regnskabet.

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalinteresser

Kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

## Anvendt regnskabspraksis

---

I balancen indregnes kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter ejervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ 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.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

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

Nettoopskrivning af kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i kapitalinteresser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital**

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

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

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter RUNGSTED BOLIG ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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