

# Real CPH A/S

Tagesmindevej 14, 2620 Gentofte  
CVR-nr. 27 96 37 49

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 20.05.16

Claus Lafontaine Møller  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 20

---

---

**Selskabet**

---

Real CPH A/S  
Tagesmindevej 14  
2620 Gentofte  
Hjemsted: Gentofte  
CVR-nr.: 27 96 37 49

---

---

**Bestyrelse**

---

Thomas Christian Nikolajsen Fiellau, formand  
Claus Làfontaine Møller  
Annelise Làfontaine Hayden

---

---

**Direktion**

---

Claus Làfontaine Møller

---

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Real CPH A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 20. maj 2016

### **Direktionen**

Claus Làfontaine Møller

### **Bestyrelsen**

Thomas Christian Nikolajsen    Claus Làfontaine Møller  
Fiellau  
Formand

Annelise Làfontaine Hayden

**Til kapitalejeren i Real CPH A/S****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Real CPH A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**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.

**Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 20. maj 2016

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Stegmann  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er besiddelse af kapitalandele samt ejendomsinvestering.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 798.545 mod DKK -115.945 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.665.828.

Årets resultat har modsvaret ledelsen forventninger.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttotab</b>	<b>-18.527</b>	<b>-22.808</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	35.875	70.393
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-22.611	-25.008
1 Andre finansielle indtægter	221.576	14.718
2 Andre finansielle omkostninger	-148.852	-153.581
<b>Resultat før skat</b>	<b>67.461</b>	<b>-116.286</b>
3 Skat af årets resultat	731.084	341
<b>Årets resultat</b>	<b>798.545</b>	<b>-115.945</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-518.548	-1.098.022
Overført resultat	1.317.093	982.077
<b>I alt</b>	<b>798.545</b>	<b>-115.945</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	12.100.000	0
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.100.000</b>	<b>0</b>
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	878.842	5.346.059
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	132.021	133.483
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.010.863</b>	<b>5.479.542</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.110.863</b>	<b>5.479.542</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.606.684	2.991.477
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	35.927	2.571
	Udskudt skatteaktiv	950.374	222.000
	Andre tilgodehavender	1.736	198
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>2.594.721</b>	<b>3.216.246</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>209.105</b>	<b>108.568</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.803.826</b>	<b>3.324.814</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>15.914.689</b>	<b>8.804.356</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	600.000	600.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	180.070	705.030
	Overført resultat	1.885.758	568.665
<b>6</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.665.828</b>	<b>1.873.695</b>
	Andre hensatte forpligtelser	0	11.059
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>11.059</b>
	Deposita	246.512	0
<b>7</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>246.512</b>	<b>0</b>
	Gæld til kreditinstitutter	0	1
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.938	14.169
	Gæld til tilknyttede virksomheder	12.954.838	6.905.432
	Anden gæld	36.573	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.002.349</b>	<b>6.919.602</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.248.861</b>	<b>6.919.602</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>15.914.689</b>	<b>8.804.356</b>

8 Eventualforpligtelser

9 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 valgt at undlade at udarbejde koncernregnskab.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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

## VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til transaktionsdagens kurser eller tilnærmede gennemsnitlige valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Valutakursreguleringer, opstået ved omregning af egenkapitaler ved årets begyndelse og resultatopgørelser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

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

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsestallet og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

### **Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

---

	2015	2014
	DKK	DKK

---

**1. Andre finansielle indtægter**

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	147.767	14.718
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	65.289	0
Valutakursgevinst	8.520	0
I alt	221.576	14.718

---

**2. Andre finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	148.852	142.090
Valutakurstab	0	11.491
I alt	148.852	153.581

---

**3. Skatter**

Årets udskudte skat	-731.084	-341
I alt	-731.084	-341

---



31.12.15	31.12.14
DKK	DKK

#### 4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	2.700.961	690.961
Valutakursregulering	-4.461	0
Tilgang i året	0	2.010.000
Kostpris pr. 31.12.15	2.696.500	2.700.961
Opskrivninger pr. 31.12.14	2.645.098	3.718.112
Valutakursregulering	1.369	0
Årets resultat	35.875	70.393
Udbytte	-4.500.000	-1.143.407
Opskrivninger pr. 31.12.15	-1.817.658	2.645.098
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	878.842	5.346.059

#### Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
RB Invest 1 ApS, Gentofte	100%	317.673	64.101
RB Invest 2 ApS, Gentofte	100%	398.399	-16.361
RB Consult DK GmbH i.L., Tyskland	100%	162.769	-11.865

	31.12.15	31.12.14
	DKK	DKK

## 5. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	186.661	432.995
Valutakursregulering	-161	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	-246.334
Kostpris pr. 31.12.15	186.500	186.661
Opskrivninger pr. 31.12.14	-1.693.734	2.545.462
Valutakursregulering	-3.159	0
Årets resultat	-22.611	-25.008
Udbytte	0	-4.460.522
Andre reguleringer	0	246.334
Opskrivninger pr. 31.12.15	-1.719.504	-1.693.734
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	1.665.025	1.629.497
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	0	11.059
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	1.665.025	1.640.556
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	132.021	133.483

### Associerede virksomheder

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Prenzlauer Allé 88 GmbH i.L. Erwerb, Tyskland	50%	264.042	-3.513
Molwei Immobilien GmbH Erwerb, Tyskland	50%	-3.330.051	-41.709

**6. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter indre værdi	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	600.000	1.098.022	-413.412
Overførsler, reserver	0	705.030	0
Forslag til resultatdisponering	0	-1.098.022	982.077
Saldo pr. 31.12.14	600.000	705.030	568.665

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	600.000	705.030	568.665
Valutakursregulering	0	-6.412	0
Forslag til resultatdisponering	0	-518.548	1.317.093
Saldo pr. 31.12.15	600.000	180.070	1.885.758

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	600	1.000

**7. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Deposita	0	246.512	0
I alt	0	246.512	0

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## 9. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 30, der giver pant i grunde og bygninger til sikkerhed overfor Ejerforeningen Store Kongensgade 110.