



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Real Udvikling ApS

Østergade 1, 2., 1100 København K

CVR-nr. 30 90 28 82

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juli 2017.

Niels Henrik Nissen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Real Udvikling 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. juli 2017

Direktion

Niels Henrik Nissen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Real Udvikling ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Real Udvikling ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 selskabet 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 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 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. 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 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.

København, den 7. juli 2017

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Torben Laurentz Wiberg
statsautoriseret revisor

René Jakobsen
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	Real Udvikling ApS Østergade 1, 2. 1100 København K
	CVR-nr.: 30 90 28 82
	Stiftet: 1. oktober 2007
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 9. regnskabsår
Direktion	Niels Henrik Nissen
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
Dattervirksomheder	Comfortbyg ApS, København Stake nr. 1146 ApS, København Taglejlighederne ApS, København Vesterbrogade 129 ApS, København Ejendomsdrift DK ApS, København Ejendomsdrift DK 2 ApS, København
Associeret virksomhed	Capital Consultants ApS, Lyngby CFT Holding 2 ApS, København Gefion Development Holding ApS, København



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Real Udvikling ApS er et ejendomsudviklingselskab med fokus på udvikling af ejendomme og bolig projekter i hovedstaden.

Udviklingen af projekter sker dels gennem aktiviteter i Realudvikling ApS, men primært gennem datter og associerede selskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold fremgår af efterfølgende resultatopgørelse og balance.

Selskabet anser årets resultat for tilfredsstillende og forventer samme indtægtsniveau for det kommende år.

Selskabet anser årets resultat på 4.3 mio. kr. for tilfredsstillende, bla. under hensyntagen til at der er foretaget nedskrivning af finansielle aktiver med ca. 5.9 mio. kr. Det forventes at denne nedskrivning er forbigående og vil hel eller delvist kunne tilbageføres i 2017.

Der forventes for 2017 et væsentligt bedre resultat end 2016.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttotab	-4.733.213	-4.101.643
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	4.500.000
1 Personaleomkostninger	-536.392	-40.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-108.890	-50.000
Driftsresultat	-5.378.495	308.357
Andre finansielle indtægter	18.385.141	11.385.843
Nedskrivning af finansielle aktiver	-5.862.398	-727.980
3 Øvrige finansielle omkostninger	-2.639.132	-9.625.055
Resultat før skat	4.505.116	1.341.165
2 Skat af årets resultat	-223.439	0
Årets resultat	4.281.677	1.341.165
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
Overføres til overført resultat	4.281.677	341.165
Disponeret i alt	4.281.677	1.341.165



Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	122.076	230.966
5 Investeringsejendomme	5.619.373	9.087.807
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.741.449</u>	<u>9.318.773</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.107.721	219.022
Kapitalandele i associerede virksomheder	75.000	75.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.182.721</u>	<u>294.022</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.924.170</u>	<u>9.612.795</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	31.879.599	18.446.728
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	5.806.093	6.859.725
Tilgodehavende selskabsskat	75.219	23.919
Andre tilgodehavender	11.236.403	1.469.042
Periodeafgrænsningsposter	0	46.464
Tilgodehavender i alt	<u>48.997.314</u>	<u>26.845.878</u>
Likvide beholdninger	<u>1.262.656</u>	<u>202.279</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>50.259.970</u>	<u>27.048.157</u>
Aktiver i alt	<u>57.184.140</u>	<u>36.660.952</u>



Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Passiver		
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	125.000	125.000
7 Overført resultat	6.335.306	2.053.629
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
Egenkapital i alt	<u>6.460.306</u>	<u>3.178.629</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.494.374</u>	<u>1.477.246</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.494.374</u>	<u>1.477.246</u>
9 Gældsforpligtelser	32.000	80.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	21.698.249	6.589.568
Gæld til associerede virksomheder	0	1.845.371
Anden gæld	<u>27.499.211</u>	<u>23.490.138</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>49.229.460</u>	<u>32.005.077</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>50.723.834</u>	<u>33.482.323</u>
Passiver i alt	<u>57.184.140</u>	<u>36.660.952</u>
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter		



Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	444.341	40.000
Andre omkostninger til social sikring	568	0
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>91.483</u>	<u>0</u>
	<u>536.392</u>	<u>40.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>1</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat (Stake 1146 ApS)	<u>223.439</u>	<u>0</u>
	<u>223.439</u>	<u>0</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	28.113	-54.188
Andre finansielle omkostninger	<u>2.611.019</u>	<u>9.679.243</u>
	<u>2.639.132</u>	<u>9.625.055</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2016	941.014	861.541
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>79.473</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>941.014</u>	<u>941.014</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	-710.048	-601.158
Årets afskrivninger	<u>-108.890</u>	<u>-108.890</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>-818.938</u>	<u>-710.048</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>122.076</u>	<u>230.966</u>



Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	4.192.807	1.961.986
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>2.230.821</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>4.192.807</u>	<u>4.192.807</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	4.895.000	395.000
Årets regulering til dagsværdi	-3.468.434	0
Korrektion af tidligere regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>4.500.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	<u>1.426.566</u>	<u>4.895.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>5.619.373</u>	<u>9.087.807</u>
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	2.053.629	1.712.464
Årets overførte overskud eller underskud	<u>4.281.677</u>	<u>341.165</u>
	<u>6.335.306</u>	<u>2.053.629</u>



Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2016	1.000.000	0
Udloddet udbytte	-1.000.000	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>1.000.000</u>
	<u>0</u>	<u>1.000.000</u>

9. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>32.000</u>	<u>1.350.000</u>	<u>1.526.374</u>	<u>1.557.246</u>
	<u>32.000</u>	<u>1.350.000</u>	<u>1.526.374</u>	<u>1.557.246</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.526 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 3.619 t.kr.

Selskabets aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 55.018 t.kr., er stillet til sikkerhed for anden gæld.

Der er herudover til sikkerhed for lån givet transport i fremtidige resultatandele på igangværende projekter.

11. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Real Udvikling ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

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

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, med fradrag af direkte omkostninger 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 indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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.

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



Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger såfremt der er tale om varig værdiforøgelse. Der foretages afskrivninger og nedskrivninger bogførte værdier. Der afskrives ikke på grunde

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model.

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”.

Investeringsjendomme 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 ejendomme”.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Real Udvikling ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.



Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Niels Henrik Nissen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-167757105508

IP: 87.61.160.57

2017-07-10 13:03:08Z

NEM ID 

Rene Flemming Mina Jakobsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: PID:9208-2002-2-543601709343

IP: 87.49.147.197

2017-07-10 13:24:47Z

NEM ID 

Torben Laurentz Wiberg

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:15915641-RID:1297678658811

IP: 176.23.84.253

2017-07-10 13:35:50Z

NEM ID 

Niels Henrik Nissen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-167757105508

IP: 77.241.130.17

2017-07-10 13:49:39Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ESE88-OLX8B-EV2N2-7EVQL-QJQ4-J05Y8

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>