



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 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juni 2019.

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 2018	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 21. juni 2019

Direktion

Niels Henrik Nissen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Real Udvikling ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Real Udvikling ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af bogføringsloven og manglende indeholdelse af A-skat og AM-bidrag. Ydermere er der ikke korrekt indberetning af A-skat og AM-bidrag i løbet af året samt ulovlig aktionærlån.

Selskabet har efter vores vurdering ikke overholdt bogføringslovgivningens krav om, at bogføringen skal tilrettelægges og udføres i overensstemmelse med god bogføringsskik under hensyn til selskabets art og omfang. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar for overtrædelsen af bogføringslovgivningen

Selskabet har ikke angivet og afregnet A-skat og AM-bidrag korrekt og rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Der er rettet op på forholdet i nyt år ved korrekte indberetninger til SKAT.

Der har i år været ulovlig lån til direktør, hvorpå ledelsen kan ifalde ansvar for overtrædelse af selskabsloven §210 og eventuelt pålægges erstatningsansvar jf. selskabsloven §215. Det ulovlige lån er udloddet som løn i året og består derfor ikke på balancetidspunktet. Vi henviser til note 6 i regnskabet.

København, den 21. juni 2019

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

John Mikkelsen
statsautoriseret revisor
mne26748

René Jakobsen
statsautoriseret revisor
mne10023



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 11. regnskabsår
Direktion	Niels Henrik Nissen
Revision	Christensen Kjørulff 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 3 ApS, København MHAT ApS, København Capital Consultants ApS, København



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Real Udvikling ApS er et ejendomsudviklingsselskab med fokus på udvikling af ejendomme og boligprojekter i hovedstaden.

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

I forbindelse med overtagelse af datterselskabet Capital Consultants ApS har ledelsen valgt at rekapitalisere selskabet hvilket har medført en ekstraordinær nedskrivning på ca. 12,5 mio. kr. Herudover er der nedskrevet på opgivet projekt 7,4 mio. kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -12.742 t.kr. mod 941 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -32.664 t.kr. mod 49.121 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	2017
Bruttotab	-12.742.360	940.650
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.407.193	980.627
1 Personaleomkostninger	-2.352.411	-2.365.754
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-11.394	16.530
Driftsresultat	-17.513.358	-427.947
Andre finansielle indtægter	11.921.348	55.552.718
Op- og nedskrivning af finansielle aktiver	-23.035.714	2.120.452
Øvrige finansielle omkostninger	-4.295.486	-8.124.429
Resultat før skat	-32.923.210	49.120.794
Skat af årets resultat	258.808	0
Årets resultat	-32.664.402	49.120.794
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	49.120.794
Disponeret fra overført resultat	-32.664.402	0
Disponeret i alt	-32.664.402	49.120.794



Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15.607	27.001
4 Investeringsejendomme	0	6.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.607</u>	<u>6.627.001</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	45.554.940	55.397.721
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>45.554.940</u>	<u>55.397.721</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>45.570.547</u>	<u>62.024.722</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	41.462.058	46.184.746
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.764.420	6.551.166
Andre tilgodehavender	1.500	8.318.166
6 Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0
Periodeafgrænsningsposter	0	67.000
Tilgodehavender i alt	<u>43.227.978</u>	<u>61.121.078</u>
Likvide beholdninger	<u>2.278.520</u>	<u>2.663.592</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>45.506.498</u>	<u>63.784.670</u>
Aktiver i alt	<u>91.077.045</u>	<u>125.809.392</u>



Balance 31. december

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	125.000	125.000
8 Overført resultat	22.791.697	55.456.099
Egenkapital i alt	22.916.697	55.581.099
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.402.272
Deposita	0	91.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	1.493.772
Gældsforpligtelser	0	32.000
Gæld til pengeinstitutter	1	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	36.223.102	30.310.824
Anden gæld	31.937.245	38.391.697
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	68.160.348	68.734.521
Gældsforpligtelser i alt	68.160.348	70.228.293
Passiver i alt	91.077.045	125.809.392
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		



Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	2.341.473	2.365.754
Andre omkostninger til social sikring	10.938	0
	<u>2.352.411</u>	<u>2.365.754</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11.394	11.394
Fortjeneste ved salg af bil	0	-27.924
	<u>11.394</u>	<u>-16.530</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2018	38.395	941.014
Tilgang i årets løb	0	38.395
Afgang i årets løb	0	-941.014
	<u>38.395</u>	<u>38.395</u>
Kostpris 31. december 2018		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-11.394	-807.544
Årets afskrivninger	-11.394	-22.788
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	818.938
	<u>-22.788</u>	<u>-11.394</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>15.607</u>	<u>27.001</u>



Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	4.192.807	4.192.807
Afgang i årets løb	<u>-4.192.807</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>0</u>	<u>4.192.807</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	2.407.193	2.407.193
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-2.407.193</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	<u>0</u>	<u>2.407.193</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>0</u>	<u>6.600.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	3,5%
------------------------------------	------



Noter

	31/12 2018	31/12 2017
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2018	55.607.000	55.607.000
Tilgang i årets løb	14.494.517	0
Afgang i årets løb	-11.028.000	0
Kostpris 31. december 2018	59.073.517	55.607.000
Opskrivninger 1. januar 2018	-209.279	-209.279
Årets op/nedskrivninger	-13.309.298	0
Nedskrivninger 31. december 2018	-13.518.577	-209.279
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	45.554.940	55.397.721

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Real Udvikling ApS
Comfortbyg ApS, København	100 %	38.749	-59.250	38.749
Stake nr. 1146 ApS, København	100 %	164.112	-1.819.572	164.112
Taglejlighederne ApS, København	100 %	-565.162	191.767	0
Vesterbrogade 129 ApS, København	100 %	112.876	-223.967	80.000
Ejendomsdrift DK 3 ApS, København	100 %	-9.101.079	4.091.864	0
MHAT ApS, København	80 %	55.028.236	-116.764	44.112.000
Capital Consultants ApS, København	100 %	1.160.077	-4.874.667	1.160.079
		46.837.809	-2.810.589	45.554.940

6. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Kategori	Rentefod	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret	Tilgodehavende i alt 31. december 2018
Direktion	71.829	1.621.082	0

Ulovlig fordring med direktionen er i år udloddet som løn, hvor A-skat og AM-bidrag er indeholdt og yderligere udloddet som løn.



Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	55.456.099	6.335.305
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-32.664.402</u>	<u>49.120.794</u>
	<u>22.791.697</u>	<u>55.456.099</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi per 31. december 2018 udgør 45.554 t.kt., er stillet til sikkerhed for anden gæld .

Der er herudover til sikkerhed givet transport i fremtidige resultatandele på igangværende projekter samt kapitalandele.



Noter

10. 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. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Øvrige ændringer i anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele måles til kostpris med opskrivning til dagsværdi over egenkapitalen jf. Årsregnskabsloven §41, idet det vurderes at dette vil være mere retvisende. Tidligere blev kapitalandele indregnet til kostpris.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 0 t.kr. Årets skat af praksisændringen udgør 0 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 0 t.kr. Balancesummen forøges med 0 t.kr. mens egenkapitalen pr. balancedagen forøges med 0 t.kr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.



Anvendt regnskabspraksis

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 kurstab vedrørende 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.

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



Balancen

Materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Der anvendes ikke eksterne vurderinger.



Anvendt regnskabspraksis

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 ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris med opskrivning til dagsværdi over egenkapitalen jf. Årsregnskabsloven §41.. 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.

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).

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 provenuet 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.



Anvendt regnskabspraksis

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, 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: 77.241.xxx.xxx

2019-06-25 08:41:17Z

NEM ID 

René Jakobsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:10849884

IP: 212.98.xxx.xxx

2019-06-25 08:49:00Z

NEM ID 

John Mikkelsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1277991615279

IP: 212.98.xxx.xxx

2019-06-25 11:22:56Z

NEM ID 

Niels Henrik Nissen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-167757105508

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-06-25 14:42:25Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 20BF4-4MXEL-L4EEB-A15DJ-FJG3B-NNNLL

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 tidsstempelt 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>