



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, 1., 1100 København K

CVR-nr. 30 90 28 82

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. oktober 2020.

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 2019	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 5. oktober 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 regnskabsbrugerne 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 5. oktober 2020

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, 1. 1100 København K
	CVR-nr.: 30 90 28 82
	Stiftet: 1. oktober 2007
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 12. regnskabsår
Direktion	Niels Henrik Nissen
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
Dattervirksomheder	Comfortbyg ApS, København ApS Stake nr 1146, København Taglejlighederne ApS, København MHAT ApS, København Vesterbrogade 129 ApS, København Capital Consultants ApS, København Ejendomsdrift DK 3 ApS, København
Associeret virksomhed	CTF Holding 2 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. 3,3 mio. kr. Herudover er der på øvrige kapitalandele nedskrevet med 4,3 mio. kr., ligesom der er nedskrevet på opgivet projekt med 1,1 mio. kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -1.890 t.kr. mod -12.742 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -16.567 t.kr. mod -32.664 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Going concern

Årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning om going concern. Det er en forudsætning herfor, at eksisterende kreditfaciliteter kan opretholdes. Det er ledelsens vurdering, at dette kan opretholdes.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Udbruddet af Coronavirus (COVID-19) betyder nye udfordringer og risici for virksomheden. Nuværende og eventuelle fremtidige politiske og økonomiske foranstaltninger, som måtte blive sat i værk, vil kunne afstedkomme finansielle risici knyttet til virksomhedens drift.

Virksomhedens nuværende og planlagte aktiviteter giver imidlertid ikke anledning til særlige finansielle risici, og selskabets likviditetsberedskab vurderes at være sikret i tilstrækkeligt omfang.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttotab	-1.890.187	-12.742.360
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.040.255	-2.407.193
2 Personaleomkostninger	-1.061.840	-2.352.411
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-11.394	-11.394
Driftsresultat	-4.003.676	-17.513.358
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	278.699	0
Andre finansielle indtægter	1.465.485	11.921.348
Nedskrivning af finansielle aktiver	-7.554.201	-23.035.714
4 Øvrige finansielle omkostninger	-7.712.122	-4.295.486
Resultat før skat	-17.525.815	-32.923.210
Skat af årets resultat	959.112	258.808
Årets resultat	-16.566.703	-32.664.402
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-16.566.703	-32.664.402
Disponeret i alt	-16.566.703	-32.664.402



Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.213	15.607
6 Investeringsejendomme	880.862	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>885.075</u>	<u>15.607</u>
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	41.341.107	45.554.940
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>41.341.107</u>	<u>45.554.940</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>42.226.182</u>	<u>45.570.547</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.173.874	9.212.128
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.902.348	1.764.420
Andre tilgodehavender	1.501	1.500
Tilgodehavender i alt	<u>9.077.723</u>	<u>10.978.048</u>
Likvide beholdninger	854.863	2.278.519
Omsætningsaktiver i alt	<u>9.932.586</u>	<u>13.256.567</u>
Aktiver i alt	<u>52.158.768</u>	<u>58.827.114</u>



Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
8 Virksomhedskapital	125.000	125.000
9 Overført resultat	6.224.995	22.791.697
Egenkapital i alt	6.349.995	22.916.697
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	882.346	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	11.735.104	3.973.172
Anden gæld	33.191.323	31.937.245
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	45.808.773	35.910.417
Gældsforpligtelser i alt	45.808.773	35.910.417
Passiver i alt	52.158.768	58.827.114

- 1 Usikkerhed om going concern
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 11 Eventualposter



Noter

1. Usikkerhed om going concern

Årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning om going concern. Det er en forudsætning herfor, at eksisterende kreditfaciliteter kan opretholdes. Det er ledelsens vurdering, at dette kan opretholdes.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.054.580	2.341.473
Andre omkostninger til social sikring	7.260	10.938
	<u>1.061.840</u>	<u>2.352.411</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>11.394</u>	<u>11.394</u>
	<u>11.394</u>	<u>11.394</u>
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	207.981	0
Andre finansielle omkostninger	<u>7.504.141</u>	<u>4.295.486</u>
	<u>7.712.122</u>	<u>4.295.486</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2019	<u>38.395</u>	<u>38.395</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>38.395</u>	<u>38.395</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-22.788	-11.394
Årets afskrivninger	<u>-11.394</u>	<u>-11.394</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>-34.182</u>	<u>-22.788</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>4.213</u>	<u>15.607</u>



Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	0	4.192.807
Tilgang i årets løb	1.921.117	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-4.192.807</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>1.921.117</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	0	2.407.193
Årets regulering til dagsværdi	-1.040.255	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>-2.407.193</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	<u>-1.040.255</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>880.862</u>	<u>0</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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.



Noter

	31/12 2019	31/12 2018
7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2019	59.073.517	55.607.000
Tilgang i årets løb	3.330.368	14.494.517
Afgang i årets løb	0	-11.028.000
Kostpris 31. december 2019	62.403.885	59.073.517
Opskrivninger 1. januar 2019	-13.528.577	-209.279
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-7.534.201	-13.309.298
Nedskrivninger 31. december 2019	-21.062.778	-13.518.577
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	41.341.107	45.554.940

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Real Udvikling ApS
Comfortbyg ApS, København	100 %	23.815	-14.934	23.816
ApS Stake nr 1146, København	100 %	829.574	-187.427	829.574
Taglejlighederne ApS, København	100 %	-1.511.280	-946.118	0
MHAT ApS, København	80 %	50.513.225	-4.515.011	40.410.580
Vesterbrogade 129 ApS, København	100 %	87.137	-25.740	87.137
Capital Consultants ApS, København	100 %	-910.524	-2.016.482	0
Ejendomsdrift DK 3 ApS, København	100 %	-11.111.517	-2.010.438	0
		37.920.430	-9.716.150	41.351.107



Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
8. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
9. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	22.791.698	55.456.099
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-16.566.703</u>	<u>-32.664.402</u>
	<u>6.224.995</u>	<u>22.791.697</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi per 31. december 2019 udgør 42.226 t.kr., er stillet til sikkerhed for anden gæld .

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



11. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab 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.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

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



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.

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 andre driftsindtægter 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.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materi-
elle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsakti-
vet.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørel-
sen 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 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
(fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskriv-
ninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Af-
skrivningsperioden 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 tids-
punkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.



Anvendt regnskabspraksis

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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktiv-gruppen.

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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene 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.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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. 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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

2020-10-06 16:32:31Z

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.xxx.xxx

2020-10-06 17:19:00Z

NEM ID 

John Mikkelsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: PID:9208-2002-2-443295356930

IP: 212.98.xxx.xxx

2020-10-06 18:42:15Z

NEM ID 


Niels Henrik Nissen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-167757105508

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-10-06 19:19:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: V77Z5-T3WH5-HM24D-UVK8E-V5WVL-U3B2Z

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>**