



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juli 2022.

---

Niels Henrik Nissen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15



## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 27. juli 2022

**Direktion**

Niels Henrik Nissen



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Real Udvikling ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Real Udvikling ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede 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 27. juli 2022

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

**René Jakobsen**

statsautoriseret revisor  
mne10023



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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 14. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Niels Henrik Nissen
<b>Revision</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
<b>Dattervirksomheder</b>	Capital Consultants ApS, København Projektejerlejligheder ApS, København Taglejlighederne ApS, København MHAT ApS, København Ejendomsdrift DK 3 ApS, København
<b>Kapitalinteresse</b>	CTF Holding 2 ApS, København



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsudviklingselskab 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.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 6.981 t.kr. mod 5.255 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.299 t.kr. mod 371 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.





## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>6.980.769</b>	<b>5.255.054</b>
2 Personaleomkostninger	-1.184.600	-1.173.228
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>-4.213</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>5.796.169</b>	<b>4.077.613</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	740.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	38.399	222.313
Andre finansielle indtægter	157.409	441.142
Ned/opskrivning af finansielle aktiver	1.176.078	-400.049
4 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-5.868.859</u>	<u>-4.709.601</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.299.196</b>	<b>371.418</b>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>1.299.196</u></b>	<b><u>371.418</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>1.299.196</u>	<u>371.418</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>1.299.196</u></b>	<b><u>371.418</u></b>



## Balance 31. december

---

Aktiver		
Note	2021	2020
<b>Anlægsaktiver</b>		
6 Investeringsejendomme	0	1.595.329
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>1.595.329</u>
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	43.819.991	43.981.657
8 Kapitalinteresser	0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>43.819.991</u>	<u>43.981.657</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>43.819.991</u></b>	<b><u>45.576.986</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.500.000	1.500.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.705	1.590.194
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	2.704.582	2.047.173
Andre tilgodehavender	1.500	1.500
Tilgodehavender i alt	<u>4.207.787</u>	<u>5.138.867</u>
Likvide beholdninger	<u>3.667.560</u>	<u>351.270</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>7.875.347</u></b>	<b><u>5.490.137</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>51.695.338</u></b>	<b><u>51.067.123</u></b>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	10.736.364	9.437.168
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.861.364</b>	<b>9.562.168</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	411.158	442.089
Gæld til tilknyttede virksomheder	34.002.692	8.231.027
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	173.926	173.926
Anden gæld	6.246.198	32.657.913
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	40.833.974	41.504.955
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>40.833.974</b>	<b>41.504.955</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>51.695.338</b>	<b>51.067.123</b>
<b>1 Usikkerhed om going concern</b>		
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>10 Eventualposter</b>		



## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	9.065.750	9.190.750
Årets overførte overskud eller underskud	0	371.418	371.418
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	9.437.168	9.562.168
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.299.196	1.299.196
	<b>125.000</b>	<b>10.736.364</b>	<b>10.861.364</b>



## 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>2021</u>	<u>2020</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.174.218	1.161.728
Andre omkostninger til social sikring	10.382	11.500
	<u><b>1.184.600</b></u>	<u><b>1.173.228</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>4.213</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>4.213</b></u>
<b>4. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	352.632	398.750
Andre finansielle omkostninger	<u>5.516.227</u>	<u>4.310.851</u>
	<u><b>5.868.859</b></u>	<u><b>4.709.601</b></u>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2021	<u>38.395</u>	<u>38.395</u>
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<u><b>38.395</b></u>	<u><b>38.395</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-38.395	-34.182
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>-4.213</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<u><b>-38.395</b></u>	<u><b>-38.395</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>



## Noter

---

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2021	2.635.584	1.921.117
Tilgang i årets løb	892.181	714.467
Afgang i årets løb	<u>-2.487.510</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b><u>1.040.255</u></b>	<b><u>2.635.584</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	<u>-1.040.255</u>	<u>-1.040.255</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2021</b>	<b><u>-1.040.255</u></b>	<b><u>-1.040.255</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.595.329</u></b>

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

### 7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2021	78.499.162	62.403.885
Tilgang i årets løb	0	16.095.277
Afgang i årets løb	-176.590	0
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>78.322.572</b>	<b>78.499.162</b>
Opskrivninger 1. januar 2021	-34.517.505	-21.063.778
Årets opskrivninger	14.924	-13.453.727
<b>Nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b>-34.502.581</b>	<b>-34.517.505</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>43.819.991</b>	<b>43.981.657</b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Real Udvikling ApS
Capital Consultants ApS, København	100 %	-1.893.087	-2.186.512	0
Projekterlejligheder ApS, København	100 %	-166.344	-35.277	0
Taglejlighederne ApS, København	100 %	-1.987.288	-75.985	0
MHAT ApS, København	80 %	54.614.864	786.308	43.691.891
Ejendomsdrift DK 3 ApS, København	100 %	128.100	-614.123	128.100
		<b>50.696.245</b>	<b>-2.125.589</b>	<b>43.819.991</b>

### 8. Kapitalinteresser

Kostpris 1. januar 2021	40.000	40.000
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
Opskrivninger 1. januar 2021	-40.000	-40.000
<b>Nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b>-40.000</b>	<b>-40.000</b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Real Udvikling ApS
CTF Holding 2 ApS, København	50 %	44.486	1.308.933	0
		<b>44.486</b>	<b>1.308.933</b>	<b>0</b>



### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi per 31. december 2021 udgør 43.820 t.kr., er stillet til sikkerhed for anden gæld .

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

### 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.

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.

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

### Bruttofortjeneste

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.

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

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

### 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 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.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### 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 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 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 nedskrivninger.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover 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 salgsomkostninger 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 såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

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

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

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes og 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.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### **Egenkapital**

##### **Udbytte**

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

##### **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.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Niels Henrik Nissen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-167757105508  
Tidspunkt for underskrift: 28-07-2022 kl.: 12:26:11  
Underskrevet med NemID

## Rene Flemming Mina Jakobsen

---

Som Revisor NEM ID  
PID: 9208-2002-2-543601709343  
Tidspunkt for underskrift: 29-07-2022 kl.: 09:11:04  
Underskrevet med NemID

## Niels Henrik Nissen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-167757105508  
Tidspunkt for underskrift: 30-07-2022 kl.: 17:28:26  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: c9dbb2HYpWS248110887