

**ÅRSRAPPORT****1. januar - 31. december 2022****REAL CAPITAL A/S (UNDER FRIVLLIG LIKVIDATION)****Gammel Strand 34  
1202 København K****CVR-nr. 32 06 71 66  
14. regnskabsår**

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
8. juni 2023

Dines Benned Jensen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	11
Balance pr. 31. december 2022	12-13
Noter	14

**Selskabet:**

Real Capital A/S (under frivillig likvidation)  
Gammel Strand 34  
1202 København K

**Revisor:**

Lægård Revision  
Statsautoriseret revisionsfirma  
Østbanegade 123  
2100 København Ø

**Tilknyttede virksomheder:**

Trylleskoven P/S under konkurs  
CVR-nr. 36 70 16 33

Ravnsholt Have P/S under konkurs  
CVR-nr. 37 46 89 91

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for 2022 for Real Capital A/S (under frivillig likvidation).

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Efter årsregnskabslovens § 9 har jeg det formelle ansvar for aflæggelsen af årsregnskabet.

Likvidators beretning indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 8. juni 2023.

**Likvidator:**

---

Dines Benned Jensen

**Til kapitalejerne i Real Capital A/S (under frivillig likvidation).****Konklusion:**

Vi har revideret årsregnskabet for Real Capital A/S i likvidation for perioden 1.januar – 31. december 2022. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 erklæringens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorers 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.

**Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi henviser til afsnit under anvendt regnskabspraksis i regnskabet, hvoraf det fremgår, at ledelsen har planlagt at likvidere selskabet i løbet af 2023. Den anvendte regnskabspraksis er tilpasset som følge heraf og således at regnskabet er aflagt efter realisationsprincippet, således at indregning, måling og klassifikation og opstilling af regnskabsposter mv. er sket under hensynstagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

**Likvidators ansvar for årsregnskabet:**

Likvidator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Likvidator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som likvidator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er likvidator 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 erklæring 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. Fejl-informationer 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.

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 likvidator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som likvidator har udarbejdet, er rimelige.

**Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat:**

- 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 likvidator 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:**

Likvidator er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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 8. juni 2023.  
Lægård Revision, CVR-nr. 18 43 70 82  
Statsautoriseret revisionsfirma

Kurt Lægård  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne15013

**Væsentligste aktiviteter:**

Real Capital A/S (under frivillig likvidation)' væsentligste aktivitet har været ejendomsudvikling, udlejning af fast ejendom og investering i fast ejendom. Herudover investering i værdipapirer som ledelsen måtte finde gavnlig for selskabets udvikling. Selskabet er trådt i likvidation, og selskabets aktiviteter er ophørt og selskabets aktiver er solgt.

**Likvidation:**

Selskabet blev den 4. januar 2023 taget under likvidationsbehandling, og advokat Dines Benned Jensen blev samtidig udpeget som likvidator.

Efter årsregnskabslovens § 9 har jeg det formelle ansvar for aflæggelsen af årsregnskabet.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Likvidators beretning indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.



Årsregnskabet for Real Capital A/S for 2022er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder, dog med de nødvendige tilpasninger som følge af, at årsregnskabet aflægges på realisationsbasis. Der henvises til omtale i note 2.

De væsentligste områder af den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er omtalt nedenfor.

## **GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som kan udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## **RESULTATOPGØRELSEN:**

### **Bruttofortjeneste og -tab:**

Bruttofortjeneste og -tab indeholder andre eksterne omkostninger.

**Personaleomkostninger:**

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

**Andre eksterne omkostninger:**

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

**Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser:**

Den forholdsmæssige andel af årets resultat i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser, reguleret for interne gevinster og tab, er indregnet i resultatopgørelsen.

**Finansielle poster:**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

**Skat af årets resultat:**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**Skat af årets resultat, fortsat:**

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskabet for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

**AKTIVER:****Finansielle anlægsaktiver:**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser er i modervirksomhedens balance målt til den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheder og kapitalinteressers regnskabsmæssige indre værdier, reguleret for interne gevinster og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

**Tilgodehavender:**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger:**

Likvider beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

**PASSIVER:****Skyldig skat og udskudt skat:**

Modervirksomheden hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balance som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

**Gældsforpligtelser:**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Note	2022	2021
BRUTTOFORTJENESTE	-178.198	-205.388
1 Personalemkostninger	-60.000	7.470
RESULTAT FØR FINANS. POSTER	-238.198	-197.918
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	-20.184	-24.169
Finansielle indtægter	379.412	3.974.790
Finansielle omkostninger	-308.275	-103.517
RESULTAT FØR SKAT	-187.245	3.649.186
Skat af årets resultat	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	-187.245	3.649.186
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført overskud	-187.245	3.649.186
<b>DISPONERET I ALT</b>	-187.245	3.649.186

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	455.491
Kapitalandele i associerede virksomheder	0	1.709.332
<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>0</b>	<b>2.164.823</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>0</b>	<b>2.164.823</b>
Andre tilgodehavender	413.805	1.013.636
<b>TILGODEHAVENDER</b>	<b>413.805</b>	<b>1.013.636</b>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	220.137	51.102
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>633.942</b>	<b>1.064.738</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>633.942</b>	<b>3.229.560</b>

Note	31/12 2022	31/12 2021
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført overskud	-500.000	-312.755
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>0</b>	<b>187.245</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.213.775
Anden gæld	633.942	1.828.540
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>633.942</b>	<b>3.042.315</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>633.942</b>	<b>3.042.315</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>633.942</b>	<b>3.229.560</b>

Note

- 2 Going concern
- 3 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

1	Personaleomkostninger	2022	2021
	Gager og lønninger	60.000	0
	Feriepengeregulering	0	-12.622
	Andre omkostninger til social sikring	0	5.152
	<b>I ALT</b>	<b>60.000</b>	<b>-7.470</b>
	<b>Det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 2 Going concern

Det er ledelsens vurdering, at selskabet kan og vil blive solvent likvideret inden fristen for aflæggelse af årsrapporten for 2023. Regnskabet aflægges således på realisationsbasis.

## 3 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår balancen. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.



# 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.”

## Dines Benned Jensen

### Dirigent

På vegne af: Dines Benned Jensen

Serienummer: 4c327b8f-9701-4da5-8396-2c381db1a14b

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-06-08 08:41:01 UTC



## Dines Benned Jensen

### Likvidator

På vegne af: Dines Benned Jensen

Serienummer: 4c327b8f-9701-4da5-8396-2c381db1a14b

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-06-08 08:41:01 UTC



## Kurt Lægård

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Lægård Revision

Serienummer: CVR:18437082-RID:1060001072948

IP: 91.133.xxx.xxx

2023-06-08 12:59:26 UTC



Penneo dokumentnøgle: UZ8B4-YEZH-WUKL-T8GTF-XOPGH-EJMG

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>