

# **REALBYG København A/S**

Plantevej 39, 4 th  
2870 Dyssegård

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**17/08/2020**

---

**Ivan Léon Siehr**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

REALBYG København A/S  
Plantevej 39, 4 th  
2870 Dyssegård

Telefonnummer: 22732100

e-mailadresse: mail@realbyg.as

CVR-nr: 37830151

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

**Revisor**

REVISIONSFIRMAET ALBRECHTSEN STATS-AUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

Lindevangs Alle 4

2000 Frederiksberg

DK Danmark

CVR-nr: 77926410

P-enhed: 1004398732

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for REALBYG Storkøbenhavn A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for det kommende år for opfyldt.

Gentofte, den 16/08/2020

## Direktion

Ivan Léon Siehr

## Bestyrelse

Ivan Léon Siehr

Gert Niemann

Tine Siehr Lykfeldt

Bo Feldborg

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i REALBYG Storkøbenhavn A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for REALBYG Storkøbenhavn A/S for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 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 regnskabet

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 for 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 regnskabet

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. 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. 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.

Frederiksberg, 16/08/2020

Peter Undall-Behrend Nielsen , mne35465  
Statsaut. revisor  
REVISIONSFIRMAET ALBRECHTSEN STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR: 77926410

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedformål er at købe og udvikle ejendomme i Storkøbenhavn for at sikre en fremtidssikker og livsbekræftende boligstil i mange årtier fremover .

## Idé

REALBYG vil bygge kvalitetsboliger i Storkøbenhavn i et smukt og harmonisk design i mange år fremover.

Det skal som udgangspunkt være lavenergihuse, som sparer miljøet og giver en meget lav ejerudgift pr. måned.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet eneste aktivitet har været det realiserede salg af dobbelthuset i Brønshøj.

Årets underskud er -31.853 kr. og en egenkapital pr. 31. december 2019 på 511.051 kr.

## Fremtidig udvikling

Selskabets aktivitet for 2020 er fortsat at udvikle ejendomme i København. Ledelsen forventer et neutralt resultat for 2020.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter regnskabets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

## Generelt

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

## Resultatopgørelse

### Nettomsætning

Indtægter ved salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Produktionsomkostninger består blandt andet af omkostninger til køb af grunde, byggeledelse, liggeomkostninger, ejendomsmæglerhonorar, juridisk bistand, mm.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til revision, internet og småanskaffelser.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter omfatter renteindtægter af udlån til andre selskaber og koncernselskaber.

### Øvrige finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger omfatter lånekostninger, bankrenter samt renter af Gæld til selskabsdeltagere og ledelse. Låneomkostninger, der vedrører ejendomme til videresalg henføres til kostprisen for sådanne aktiver.

### Skat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud



(fuld fordeling).

## **Balance**

### **Varebeholdinger**

Ejendomme, igangværende projektudviklingssager og ubebyggede grunde, som ikke anses at være til vedvarende eje eller brug, måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere, og opføres under ejendomme til videresalg. Ejendommene til videresalg består af ubebyggede grunde, der ejes med henblik på projektudviklingsaktiviteter, og færdigopførte boliger til videresalg.

### **Udskudt skat**

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter

### **Gældsforpligtelser**

Gæld måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning .....		7.523.200	2.080.000
Produktionsomkostninger .....		-7.419.680	-1.840.644
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>103.520</b>	<b>239.356</b>
Administrationsomkostninger .....		-37.119	-7.383
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>66.401</b>	<b>231.973</b>
Andre finansielle indtægter .....	1	13.207	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-119.476	-5.839
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-39.868</b>	<b>226.134</b>
Skat af årets resultat .....		8.015	-49.749
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-31.853</b>	<b>176.385</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-31.853	176.385
<b>I alt .....</b>		<b>-31.853</b>	<b>176.385</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Fremstillede varer og handelsvarer .....		0	3.787.980
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>3.787.980</b>
Udskudte skatteaktiver .....		8.015	0
Andre tilgodehavender .....		32.664	282.843
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>40.679</b>	<b>282.843</b>
Likvide beholdninger .....		475.372	940
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>516.051</b>	<b>4.071.763</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>516.051</b>	<b>4.071.763</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		400.000	1.000.000
Overført resultat .....		111.051	142.904
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>511.051</b>	<b>1.142.904</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		0	1.697.344
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		5.000	401.370
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		0	150.000
Skyldig selskabsskat .....		0	40.306
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		0	223.558
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		0	416.281
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.000</b>	<b>2.928.859</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.000</b>	<b>2.928.859</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>516.051</b>	<b>4.071.763</b>

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

Heraf indeholdt 1.339 kr. til koncerninterne renteindtægter.

## 2. Varebeholdninger i alt

	2019 kr.	2018 kr.
Forudbetaling vedr. handelsejendomme	0	0
Afholdte udgifter vedr. handelsejendomme	0	3.448.812
Renter i liggeperioden	0	339.168
	0	3.787.980

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Dyssegård Investments IVS, CVR-nr. 39 87 17 18 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Pr. 31. december 2019 er der ingen skyldig selskabsskat i de sambeskattede selskaber.

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

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte .....	2019 0
------------------------------------	-----------