

## **Royal Golf Center Real Estate A/S**

**Center Boulevard 4**

**2300 København S**

**CVR-nr. 67 19 84 17**

**Årsrapport for 2019**

**(38. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 27. maj 2020

---

Poul Sundberg  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	10
Balance pr. 31. december 2019	11
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Royal Golf Center Real Estate A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. maj 2020

### Direktion

Poul Sundberg

### Bestyrelse

Grethe Sundberg  
formand

Karen Sundberg Larsen

Poul Sundberg

Morten Sundberg

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i Royal Golf Center Real Estate A/S*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Royal Golf Center Real Estate A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Taastrup, den 27. maj 2020

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 55 39 97 19

Martin Santino Lo Turco  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35467

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Royal Golf Center Real Estate A/S Center Boulevard 4 2300 København S  Telefon: 43 96 12 33  CVR-nr.: 67 19 84 17  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019 Stiftet: 13. august 1981  Hjemsted: København
<b>Bestyrelse</b>	Grethe Sundberg, formand Karen Sundberg Larsen Poul Sundberg Morten Sundberg
<b>Direktion</b>	Poul Sundberg
<b>Revisor</b>	JH Revision Godkendt Revisionspartnerselskab Struergade 12, 1. th. 2630 Taastrup
<b>Advokat</b>	Frantz Sigersted-Rasmussen Advokaterne Németh & Sigetty A/S Frederiksgade 1 1265 København K
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Center Kalvebod Under Krystallen 1 1780 København V

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at udvikle og lade drive golfcenter beliggende i Ørestad City.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 1.232.596, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 4.411.301.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Den hastige spredning af Corona-virus i Danmark og resten af verden i marts/april 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Det vurderes, at selskabets aktivitet vil blive påvirket af udbruddet. Om end det er i et tidligt stadie at vurdere effekterne heraf, er det ledelsens vurdering, at udbruddet kan resultere i betydelige konsekvenser for kommende regnskabsår. Det er i sagens natur ikke muligt at foretage nogen beløbsmæssig opgørelse af den økonomiske konsekvens af udbruddet af Corona-virus for selskabet på nuværende tidspunkt.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Royal Golf Center Real Estate A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Indtægter vedrører modtagne gebyrer ved videresalg af spillercertifikater samt forpagtningsleje.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger og golfanlæg	30 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og 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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-378.100</b>	<b>-332.036</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>-378.100</b>	<b>-332.036</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>-72.000.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-378.100</b>	<b>-72.332.036</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-7.201</u>	<u>-2.739.126</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-385.301</b>	<b>-75.071.162</b>
Skat af årets resultat	2	<u>1.617.897</u>	<u>137.366</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.232.596</u></b>	<b><u>-74.933.796</u></b>
Overført resultat		<u>1.232.596</u>	<u>-74.933.796</u>
		<b><u>1.232.596</u></b>	<b><u>-74.933.796</u></b>

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.000.000	3.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>3.000.000</b></u>	<u><b>3.000.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.000.000</b></u>	<u><b>3.000.000</b></u>
Andre tilgodehavender		29.306	3.557
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>1.617.897</u>	<u>137.366</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.647.203</b></u>	<u><b>140.923</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>37.915</b></u>	<u><b>245.781</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.685.118</b></u>	<u><b>386.704</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>4.685.118</b></u></u>	<u><u><b>3.386.704</b></u></u>

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		3.911.301	2.678.704
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>4.411.301</u></b>	<b><u>3.178.704</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		179.817	125.000
Anden gæld		94.000	83.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>273.817</u></b>	<b><u>208.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>273.817</u></b>	<b><u>208.000</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.685.118</u></b>	<b><u>3.386.704</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter til årsrapporten

	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	7.183	2.738.998
Andre finansielle omkostninger	18	128
	<u>7.201</u>	<u>2.739.126</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-977.000	-137.366
Årets udskudte skat	-640.897	0
	<u>-1.617.897</u>	<u>-137.366</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2019	<u>192.848.102</u>	<u>6.986.426</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>192.848.102</u>	<u>6.986.426</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	<u>189.848.102</u>	<u>6.986.426</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>189.848.102</u>	<u>6.986.426</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<u><b>3.000.000</b></u>	<u><b>0</b></u>

Værdiansættelsen af golfanlægget er baseret på ledelsens skøn samt på uafhængig valuarrapport.

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	500.000	2.678.705	3.178.705
Årets resultat	0	1.232.596	1.232.596
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>500.000</b>	<b>3.911.301</b>	<b>4.411.301</b>

Virksomhedskapitalen består af 500 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Poul Sundberg Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.



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.

## Poul Ejvind Sundberg

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-346149272127  
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2020 kl.: 16:58:28  
Underskrevet med NemID

## Poul Ejvind Sundberg

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-346149272127  
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2020 kl.: 16:58:28  
Underskrevet med NemID

## Morten Sundberg

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-076297888889  
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2020 kl.: 15:39:04  
Underskrevet med NemID

## Karen Sundberg Larsen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-455569021705  
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2020 kl.: 15:04:53  
Underskrevet med NemID

## Grethe Sundberg

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-477955729431  
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2020 kl.: 10:57:29  
Underskrevet med NemID

## Martin Santino Lo Turco

---

Som statsautoriseret revisor NEM ID  
RID: 18179330  
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2020 kl.: 10:58:59  
Underskrevet med NemID

## Poul Ejvind Sundberg

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-346149272127  
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2020 kl.: 11:05:28  
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: b1f1b6a8HXsR60900321