



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123
2100 KØBENHAVN Ø

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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juli 2024.

Niels Henrik Nissen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 19. juli 2024

Direktion

Niels Henrik Nissen



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Real Udvikling ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Real Udvikling ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på omtalen i note 1, hvor ledelsen redegør for værdien af kapitalinteresse og de betingelser, der skal opfyldes for at posten svarer til bogført værdi.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med vurderingen, og den faktiske værdi kan derfor variere væsentligt fra det bogførte beløb. Vi er enige i beskrivelsen i note 2.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

København, den 19. juli 2024

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

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 16. regnskabsår
Direktion	Niels Henrik Nissen
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø
Dattervirksomheder	Ejendomsdrift DK ApS, København Projektejerlejligheder ApS, København MHAT ApS, København Ejendomsdrift DK 3 ApS, København GG Shareco ApS, København Malervangen Holdco ApS, København Malervangen ApS, København Ejendomsdrift DK 2 ApS, København
Kapitalinteresse	CTF Holding 2 ApS, København



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af 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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -2.060 t.kr. mod 2.595 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -16.541 t.kr. mod -5.198 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for forventet.

Kapitalberedskab

Selskabet er underlagt kapitaltabsreglerne i selskabslovens §119, idet selskabet pr. 31. december 2023 har mistet hele egenkapital. På selskabets generalforsamling skal der redegøres for kapitalselskabets økonomiske stilling og om fornødent stilles forslag om foranstaltninger, der bør træffes, herunder om kapitalselskabets opløsning. På trods af ovenstående vurderes det, at selskabet fortsat vil udøve virksomhed under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	2022
Bruttotab	-2.060.133	2.595.137
3 Personaleomkostninger	-781.072	-1.172.719
Driftsresultat	-2.841.205	1.422.418
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaven- der, der er anlægsaktiver	10.000	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	44.926	-139.170
Andre finansielle indtægter	580.452	521.955
Ned/opskrivning af finansielle aktiver	-11.364.229	-6.648.180
4 Øvrige finansielle omkostninger	-2.970.957	-3.174.545
Resultat før skat	-16.541.013	-8.017.522
Skat af årets resultat	0	2.819.961
Årets resultat	-16.541.013	-5.197.561
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-16.541.013	-5.197.561
Disponeret i alt	-16.541.013	-5.197.561



Balance 31. december

Aktiver			
Note		2023	2022
Anlægsaktiver			
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
6	Investeringsjendomme	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	0	0
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	29.737.207	37.075.575
	Finansielle anlægsaktiver i alt	29.737.207	37.075.575
	Anlægsaktiver i alt	29.737.207	37.075.575
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	2.377.500
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	4.335.482	4.237.497
	Andre tilgodehavender	1.500	13.915
	Periodeafgrænsningsposter	228.927	278.089
	Tilgodehavender i alt	4.565.909	6.907.001
	Likvide beholdninger	28.825	7.952.131
	Omsætningsaktiver i alt	4.594.734	14.859.132
	Aktiver i alt	34.331.941	51.934.707



Balance 31. december

Passiver			
Note		2023	2022
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-8.622.210	7.918.803
	Egenkapital i alt	-8.497.210	8.043.803
Gældsforpligtelser			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.182.488	708.800
	Gæld til tilknyttede virksomheder	28.605.896	35.410.920
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	127.111	179.144
	Selskabsskat	0	1.744.742
	Anden gæld	12.913.656	5.847.298
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	42.829.151	43.890.904
	Gældsforpligtelser i alt	42.829.151	43.890.904
	Passiver i alt	34.331.941	51.934.707

- 1 Kapitalberedskab
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Eventualposter



Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	13.116.364	13.241.364
Årets overførte overskud eller underskud	0	-5.197.561	-5.197.561
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	7.918.803	8.043.803
Årets overførte overskud eller underskud	0	-16.541.013	-16.541.013
	125.000	-8.622.210	-8.497.210



1. Kapitalberedskab

Selskabet er underlagt kapitaltabsreglerne i selskabslovens §119, idet selskabet pr. 31. december 2023 har mistet hele egenkapital. På selskabets generalforsamling skal der redegøres for kapitalselskabets økonomiske stilling og om fornødent stilles forslag om foranstaltninger, der bør træffes, herunder om kapitalselskabets opløsning. På trods af ovenstående vurderes det, at selskabet fortsat vil udøve virksomhed under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har bogført tilknyttet virksomhed på mio. kr. 29,7, i hvilken der er et tilgodehavende på mio. kr. 29,4 i anden tilknyttede selskaber. Tilgodehavendet er bogført til pari værdi. I virksomheden hvorfra tilgodehavende hidrører er der negativ egenkapital på mio. kr. 1,2.

Aktivmassen i andre tilknyttet virksomhed, relaterer sig til investering i ejendom, hvor værdien blandt andet afhænger af godkendelse af lokalplan samt løbende finansiering af ejendom.

Det er ledelsens forventning, at der i relation til realisering af aktiviteten i den tilknyttede virksomhed vil kunne ske reetablering af egenkapitalen.

3. Personaleomkostninger

	2023	2022
Lønninger og gager	774.485	1.161.728
Andre omkostninger til social sikring	6.587	10.991
	781.072	1.172.719
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2

4. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.246.306	797.538
Andre finansielle omkostninger	1.724.651	2.377.007
	2.970.957	3.174.545



Noter

	31/12 2023	31/12 2022
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2023	38.395	38.395
Afgang i årets løb	-38.395	0
Kostpris 31. december 2023	0	38.395
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-38.395	-38.395
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	38.395	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	0	-38.395
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	0	0
6. Investerings ejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	1.040.256	1.040.256
Afgang i årets løb	-1.040.256	0
Kostpris 31. december 2023	0	1.040.256
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	-1.040.256	-1.040.256
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	1.040.256	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	0	-1.040.256
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	0	0
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 2023	31/12 2022
7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2023	76.789.549	76.789.549
Afgang i årets løb	-17.616.219	0
Kostpris 31. december 2023	59.173.330	76.789.549
Nedskrivninger 1. januar 2023	-39.713.974	-32.969.558
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	-7.338.368	-6.744.416
Årets tilbageførsler på afgang	17.616.219	0
Nedskrivninger 31. december 2023	-29.436.123	-39.713.974
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	29.737.207	37.075.575

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Real Udvikling ApS
Projektejerlejligheder ApS, København	100 %	-53.912	-16.333	0
MHAT ApS, København	80 %	37.171.509	-9.172.961	29.737.207
Ejendomsdrift DK 3 ApS, København	100 %	-1.223.691	-400.710	0
		35.893.906	-9.590.004	29.737.207



Noter

	31/12 2023	31/12 2022
8. Kapitalinteresse		
Kostpris 1. januar 2023	40.000	40.000
Kostpris 31. december 2023	40.000	40.000
Nedskrivninger 1. januar 2023	-40.000	-40.000
Nedskrivninger 31. december 2023	-40.000	-40.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	0	0

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Real Udvikling ApS
CTF Holding 2 ApS, København	50 %	-114.317	68.063	0
		-114.317	68.063	0

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi per 31. december 2023 udgør 29.747 t.kr., er stillet til sikkerhed for anden gæld.

Selskabet hæfter solidarisk for anden gæld, t.kr 507, i Scandinavian Finance Broker ApS (CVR 41386363).

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

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået leasingaftale med resterende 11 måneders binding. Den resterende leasingydelse udgør t.kr 245.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.



10. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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 kildeskatte 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

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.



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 kapitalinteresse

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

Overstiger det modtagne udbytte den forholdsmæssige andel af årets resultat anses dette som indikation på værdiforringelse, der medfører krav om at udarbejde nedskrivningstest.

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 sambeskatte 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.



Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden 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 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 kapitalinteresse 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 fratrasket 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.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Real Udvikling ApS 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 og for betalte acontoskatter.



Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

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 lånoptagelsestidspunktet 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 nominal værdi.

Niels Henrik Nissen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Henrik Nissen

Direktør

ID: 87c2af9f-a57c-4632-bd08-05a192dddd3a

Tidspunkt for underskrift: 19-07-2024 kl.: 14:15:12

Underskrevet med MitID



René Jakobsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rene Flemming Mina Jakobsen

Revisor

På vegne af Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisions...

ID: 96491ea7-91ec-4f60-a153-d8af327d87b0

Tidspunkt for underskrift: 19-07-2024 kl.: 14:40:37

Underskrevet med MitID



Niels Henrik Nissen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Henrik Nissen

Dirigent

ID: 87c2af9f-a57c-4632-bd08-05a192dddd3a

Tidspunkt for underskrift: 19-07-2024 kl.: 16:23:44

Underskrevet med MitID

