



Hawk Investments ApS

Kongens Nytorv 28, 1.
1050 København K
CVR-nr. 25083288

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
29.06.2021

Henrik Wessmann Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2020	11
Koncernens balance pr. 31.12.2020	12
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020	14
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2020	15
Koncernens noter	16
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2020	21
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2020	22
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2020	24
Modervirksomhedens noter	25
Anvendt regnskabspraksis	27

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Hawk Investments ApS
Kongens Nytorv 28, 1.
1050 København K

CVR-nr.: 25083288

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Direktion

Henrik Wessmann Jensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Hawk Investments ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29.06.2021

Direktion

Henrik Wessmann Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Hawk Investments ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Hawk Investments ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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.

Fremhævelse af forhold i koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi henleder opmærksomheden på omtale i ledelsesberetningen om usikkerhed vedrørende indregning og måling af dagsværdien på investeringsejendommen samt note 4 i regnskabet, som beskriver usikkerheder der er forbundet med indregning og måling af selskabets investeringsejendom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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. Fejlinformation 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 brugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 29.06.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Tim Kjær-Hansen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23295

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Koncernens væsentligste aktiviteter er handel og investering, herunder holdingselskab.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

HAWK Investment har ultimo 2020 solgt anparterne i Real Danmark til det 100% ejede Oskar Group med det formål at samle hele koncernens ejendomsaktivitet i Oskar Group underkoncernen. Da der er tale om en koncernintern transaktion har dette ikke nogen resultat- eller balancemæssig konsekvens på koncernniveau.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 26.043 t.kr., hvilket anses som værende tilfredsstillende.

Koncernens investeringer er koncentreret i og omkring København med primært sigte på udlejning til kontor og dagligvarehandel. Porteføljen består ved udgangen af 2020 af fire ejendomme beliggende i indre København og tre ejendomme ved motorring 3 i Storkøbenhavn. Ejendommene er særdeles attraktivt beliggende.

Den bogførte værdi andrager 880 m.kr. ved udgangen af 2020. Heraf hidrører 275 m.kr. fra tre ejendomme, som er i drift og som udlejes og 605 m.kr. hidrører fra fire ejendomme, der er under udvikling. Af de fire ejendomme under udvikling er to præ-solgt til en stor, dansk pensionskasse til et fast afkast.

De to præ-solgte ejendomme er klassificeret som igangværende arbejde i balancen. Der er indgået aftaler med totalentreprenører og projekterne forløber planmæssigt. Der er indgået lejekontrakter med en stor, dansk supermarkedskæde på begge ejendomme. For kontorarealerne er der indgået lejekontrakter for mere end 80% af arealerne på ejendommene. Den ene ejendom forventes afleveret til køber inden udgangen af 2021 og den anden i løbet af 2022.

De øvrige ejendomme er klassificeret som investeringsejendomme, idet det er koncernens hensigt at beholde de færdigudviklede ejendomme som en del af en portefølje af ejendomme i og omkring København, som planlægges opbygget over de kommende år.

To af investeringsejendommene er helt eller delvist udlejet og driftsindtægterne på disse ejendomme understøtter de direkte afledte forpligtelser. Der er indledt forhåndsdrøftelser med respektive myndigheder med henblik på iværksættelse af udvikling af ejendommene. For den ene ejendoms vedkommende forventes et udviklingsprojekt igangsat i 2021 såfremt der opnås tilladelser og byggefinansiering og for den anden ejendoms vedkommende forventes igangsætningen i 2022 ligeledes forudsat tilladelser og byggefinansiering opnås.

De to øvrige investeringsejendomme er velbeliggende byggegrunde, hvor der kan opføres i alt ca. 34.000 m² erhvervsjendomme.

På den ene grund skal der opføres en ejendom på 5.755 m² og der er indgået en 20-årig lejekontrakt med en stor, international hotelkæde, mens der fortsat forhandles med en fast food kæde om udlejning af ca. 500 m². Der er opnået byggetilladelse, ligesom der i 2021 er indgået totalentreprenør kontrakt. Når det aktuelle projekt er gennemført, består der yderligere en byggeret på 4.000 m².

I løbet af 2020 blev der arbejdet med en mulighed for at udvikle en ejendom på den anden grund til en

international udbyder af elektrificeret offentlig transport og de overordnede betingelser var næsten på plads da udbyderen besluttede at fravælge det danske marked. Der arbejdes nu videre med udvikling af 24.000 m² kontorer.

Tre af ejendommene er ejet i underkoncernen Real Danmark, hvor investeringerne delvist er finansieret ved udstedelse af virksomhedsobligationer. Selskabet har en ramme på 400 mkr., som ultimo 2020 er udnyttet med 208 mkr. Den resterende ramme kan anvendes til fremtidige ejendoms køb og -udvikling. Udover obligationsfinansiering er ejendommene i underkoncernen Oskar Group i vid udstrækning finansieret med bankfinansiering.

To af de ovennævnte ejendomme blev erhvervet i december måned 2020 og året har været begivenhedsrigt med indgåelse af en række væsentlige aftaler om udlejning, entreprisarbejder samt erhvervelse af to ejendomme i slutningen af 2020. Koncernen har samtidig formået at tiltrække dygtige og erfarne medarbejdere, der på kompetent vis bidrager til at sikre, at alle projekter og opgaver løses på bedste vis og derved også sikrer koncernens fortsatte vækst.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendomme

De af koncernens ejendomme, der forventes at blive beholdt, indregnes i årsrapporten som investeringsejendomme til dagsværdi, opgjort på grundlag af afkastbaserede værdiansættelsesmodeller. Dagsværdiberegningen er baseret på en række antagelser, som inkluderer at udviklingen af ejendommene er tilendebragt og for hvilket der er estimeret pro-forma nettoindtjening, afkastkrav, den fremtidige budgetterede omkostning til istandsættelse, opførelse, udviklingsfee og graden af fremdrift. Som følge af ejendommenes attraktive beliggenheder er der ikke indregnet tomgang i beregningerne.

Der er pr. 31.12.2020 ikke indgået aftaler om gennemførelse af udvikling af ejendomme, og det er derfor endnu for tidligt at indlede drøftelser med koncernens finansieringskilder om finansiering heraf, hvilket derfor ikke er igangsat.

Den anvendte afkastgrad på koncernens ejendomme udgør i gennemsnit 3,25 - 5% per 31.12.2020. Såfremt afkastgraden forøges med 0,5% ville det reducere dagsværdien med 144,7 m.kr. Såfremt afkastgraden reduceres med 0,5% ville det forøge dagsværdien med 187,2 mkr.

Ejendomsporteføljen består primært af erhvervs ejendomme med kun en mindre boligandel. For erhvervs ejendommene udgør den budgetterede leje per m² mellem 1.000 og 10.000 kr. afhængig af formål og beliggenhed. Den budgetterede leje per m² for boliger udgør 2.000 kr. per m².

De fremtidige omkostninger til istandsættelse, opførelse og udvikling, indtjening og afkastgader samt finansieringen af udvikling af ejendommene er baseret på estimer og forventninger til fremtidige aktiviteter og er således forbundet med usikkerhed.

Igangværende arbejde

Indtægter og værdien af igangværende arbejde, som måles til salgsprisen af det udførte arbejde, optages i regnskabet baseret på graden af færdiggørelse af det udførte arbejde. Færdiggørelsesgraden estimeres ud fra en række faktorer som for eksempel fremdriften i indgåelse af lejekontrakter, fremdrift i entreprisarbejdet og kompleksiteten i de udestående opgaver.

Færdiggørelsesgraden er baseret på estimater og forventede fremtidige aktiviteter og er således forbundet med usikkerhed.

Likviditet og finansiering

Den væsentligste andel af obligationsgælden har oprindeligt udløb til september 2021. Selskabet har retten til at forlænge udløbsdatoen med seks måneder ved at varsle dette 10 arbejdsdage før den oprindelige udløbsdato. På balancedagen forventes forlængelsesretten udnyttet som angivet, hvorfor gælden også er præsenteret som langfristet.

Baseret på obligationsudstedelse på 84 m.kr. i maj måned 2021, bla. til finansiering af ejendoms køb som nævnt under begivenheder efter balancedagen, koncernens likviditetsbudget for 2021 samt koncernens aktuelle og fremtidige finansieringsmuligheder, anser ledelsen koncernens likviditet som tilstrækkelig til at gennemføre de planlagte aktiviteter i 2021.

Forventet udvikling

Der forventes en fortsat positiv udvikling i koncernens aktiviteter, herunder også et positivt resultat for 2021.

Særlige risici

Koncernen er udsat for sædvanlige kommercielle risici, der sædvanligvis forbindes med ejendomsudvikling som for eksempel tilgang til finansiering, udviklingen på kontorudlejningsmarkedet i Storkøbenhavn og cykliske trends på ejendoms markedet.

Rente- og valuta risici

Koncernen har en valutakursrisiko på gæld optaget i EUR, SEK og NOK, som per 31.12.2020 udgør ca. 265 m.kr. En ændring i kursen på 1% vil medføre en resultatpåvirkning på 2,7 mio. kr.

Størstedelen af koncernens finansiering er baseret på en fast rente, dog er der 169.921 t.kr. som er variabelt forrentet. En ændring af renten med 1% vil medføre en resultatpåvirkning på 1,7 mio. kr. på årlig basis.

Videnressourcer

Koncernen har fokus på at tiltrække medarbejdere med bred og dyb erfaring indenfor ejendomsudvikling og ejendomsdrift. Særligt gælder dette på kompetencer indenfor projektstyring, entreprisstyring, jura, udlejning, finansiering og økonomisk styring. Det nuværende team besidder tilsammen, hvad der svarer til mere end 150 års erfaring indenfor ejendoms markedet, hvortil kommer lejlighedsvis anvendelse af eksterne konsulenter, der besidder særlige spidskompetencer.

Miljømæssige forhold

Koncernen er fokuseret på virksomhedens miljøpåvirkning. Bygningsreglementet i Danmark medvirker i høj grad til opfyldelse af FNs verdensmål og koncernen sikrer, at det løbende dokumenteres, at istandsættelse og opførelse af ejendomme minimum overholder de krævede standarder. Der arbejdes kontinuerligt på at forbedre koncernens miljøpåvirkning, hvilket blandt andet omfatter materialevalg, holdbarhed af det implementerede løsninger og miljøoprensning.

Endvidere indarbejdes sociale hensyn i entreprisekontrakter, der som minimum sikrer overholdelse FNs verdensmål også på dette område.

Begivenheder efter balancedagen

Den ene af de to ejendomserhvervelser i december 2020 er overdraget til underkoncernen Real Danmark i 1.

halvår og er finansieret ved gennemført obligationsudstedelse i juni 2021.

Genåbning af Danmark i løbet af 2021 og ledelsen forventer at dette vil have en positiv effekt på ejendomsmarkedet.

Koncernens resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		50.736.725	67.322.140
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		66.804.421	27.567.716
Personaleomkostninger	1	(8.393.655)	(6.627.696)
Af- og nedskrivninger		(761.444)	(754.892)
Driftsresultat		108.386.047	87.507.268
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	(21.771.690)
Andre finansielle indtægter		547.658	456.454
Andre finansielle omkostninger		(67.961.478)	(18.120.588)
Resultat før skat		40.972.227	48.071.444
Skat af årets resultat		(14.929.623)	(11.592.612)
Årets resultat	2	26.042.604	36.478.832

Koncernens balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Erhvervede immaterielle aktiver		4.000.000	4.500.000
Immaterielle aktiver	3	4.000.000	4.500.000
Investeringsejendomme		397.552.000	237.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		396.678	337.807
Indretning af lejede lokaler		1.844.027	1.483.039
Materielle aktiver under udførelse		0	7.355.301
Materielle aktiver	4	399.792.705	246.676.147
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	250.123
Andre tilgodehavender		29.964.067	0
Finansielle aktiver	5	29.964.067	250.123
Anlægsaktiver		433.756.772	251.426.270
Aktiver bestemt for salg		631.750	0
Varebeholdninger		631.750	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		190.882	143.954
Igangværende arbejder for fremmed regning	6	483.400.000	372.500.000
Andre tilgodehavender		58.586.396	16.407.641
Periodeafgrænsningsposter	7	1.111.824	1.573.880
Tilgodehavender		543.289.102	390.625.475
Likvide beholdninger		80.507.380	46.365.850
Omsætningsaktiver		624.428.232	436.991.325
Aktiver		1.058.185.004	688.417.595

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		73.685.187	47.642.583
Egenkapital		73.810.187	47.767.583
Udskudt skat	8	48.820.000	35.555.709
Hensatte forpligtelser		48.820.000	35.555.709
Bankgæld		44.390.011	232.159.160
Anden gæld optaget ved udstedelse af obligationer		249.355.756	161.161.956
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	9	83.654.053	0
Deposita		2.249.088	952.765
Anden gæld		414.889	154.023.372
Langfristede gældsforpligtelser	10	380.063.797	548.297.253
Bankgæld		232.483.465	21.320.542
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		297.012.834	0
Deposita		538.174	624.549
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.386.538	5.789.673
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.007.733	122
Skyldig skat		1.413.884	3.144.894
Anden gæld		8.401.598	25.598.255
Periodeafgrænsningsposter	11	246.794	319.015
Kortfristede gældsforpligtelser		555.491.020	56.797.050
Gældsforpligtelser		935.554.817	605.094.303
Passiver		1.058.185.004	688.417.595
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Dattervirksomheder	15		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	47.642.583	47.767.583
Årets resultat	0	26.042.604	26.042.604
Egenkapital ultimo	125.000	73.685.187	73.810.187

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Driftsresultat		108.386.047	87.507.268
Af- og nedskrivninger		761.444	754.892
Ændringer i arbejdskapital	12	(148.637.220)	(79.670.185)
Dagsværdireguleringer		(66.804.421)	(27.567.716)
Pengestrømme vedrørende primær drift		(106.294.150)	(18.975.741)
Modtagne finansielle indtægter		2.140.096	1.000.854
Betalte finansielle omkostninger		(69.553.916)	(18.664.988)
Refunderet/(betalt) skat		0	(115.000)
Pengestrømme vedrørende drift		(173.707.970)	(36.754.875)
Køb mv. af immaterielle aktiver		0	(5.000.000)
Køb mv. af materielle aktiver		(87.225.331)	(341.386.245)
Køb af finansielle aktiver		0	(37.605.787)
Pengestrømme vedrørende investeringer		(87.225.331)	(383.992.032)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		(260.933.301)	(420.746.907)
Optagelse af lån		296.047.350	464.909.920
Afdrag på lån mv.		(972.519)	(4.485.000)
Kursreguleringer vedr. obligationsgæld		0	(145.186)
Pengestrømme vedrørende finansiering		295.074.831	460.279.734
Ændring i likvider		34.141.530	39.532.827
Likvider primo		46.365.850	6.833.023
Likvider ultimo		80.507.380	46.365.850
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		80.507.380	46.365.850
Likvider ultimo		80.507.380	46.365.850

Koncernens noter

1 Personaleomkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Gager og lønninger	8.241.795	6.468.334
Pensioner	102.193	122.364
Andre omkostninger til social sikring	49.667	36.998
	8.393.655	6.627.696
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	8	6

Med henvisning til ÅRL §98 b, stk 3 er der undladt at oplyse det samlede vederlag for ledelsen.

2 Forslag til resultatdisponering

	2020 kr.	2019 kr.
Overført resultat	26.042.604	36.478.832
	26.042.604	36.478.832

3 Immaterielle aktiver

	Erhvervede immaterielle aktiver kr.
Kostpris primo	5.000.000
Kostpris ultimo	5.000.000
Af- og nedskrivninger primo	(500.000)
Årets afskrivninger	(500.000)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.000.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.000.000

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	185.193.114	423.583	1.849.925	7.355.301
Overførsler	7.335.301	0	0	(7.355.301)
Tilgange	85.912.278	112.965	568.338	0
Kostpris ultimo	278.440.693	536.548	2.418.263	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(85.776)	(366.886)	0
Årets afskrivninger	0	(54.094)	(207.350)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(139.870)	(574.236)	0
Dagsværdireguleringer primo	52.306.886	0	0	0
Årets dagsværdireguleringer	66.804.421	0	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	119.111.307	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	397.552.000	396.678	1.844.027	0

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi, baseret på gennemførelse og finansiering af udvikling af ejendomme og ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for koncernens ejendomme udgør mellem 3,25 - 5% pr. 31.12.2020. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%- point vil reducere den samlede dagsværdi med 144,7 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%- point vil forøge værdien med 187,2 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et samlet budgetteret resultat for de færdigbyggede ejendomme på 79,4 mio. kr. Der er ikke indregnet eventuel strukturel tomgang.

Størrelsen på de samlede færdigbyggede ejendomme udgør 55.034 m², der skal bestå af privat- og erhvervsudlejning, når ejendomme er færdigrenoveret. På udlejningen er der budgetteret med en leje pr. m² på mellem 1.223 – 10.000 kr. alt efter lejemålets anvendelsesmulighed og beliggenhed. Ejendommene er beliggende i København.

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør pr. balancedagen 397.552 t.kr. Dette giver en ændring på 66.804 t.kr. indregnet direkte i resultatopgørelsen.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

5 Finansielle aktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i 2019 består af en virksomhed bestemt for salg. Med henvisning til årsregnskabslovens § 43a er denne kapitalandel indregnet til dagsværdi som er identisk til den, på tidspunktet, aftalte markedspris. Kapitalandelene er udeholdt af konsolideringen med reference til årsregnskabslovens § 114, stk. 2.

6 Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning vedrører opførelse af ejendomme for eksterne parter, med hvem man har indgået salgsaftaler, før man påbegyndte opførelsen af ejendommene.

Der er i regnskabsåret indregnet 83.371 t.kr. i aconto avance. Den akkumulerede aconto avance udgør pr. 31.12.20 således: 83.371 t.kr.

Der er i regnskabsåret indregnet 22.525 t.kr. i renter under igangværende arbejder for fremmed regning.

Der er ikke modtaget forudbetalinger fra kunder.

7 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger.

8 Udskudt skat

	2020 kr.	2019 kr.
Materielle aktiver	55.898.543	32.592.067
Tilgodehavender	7.444.847	6.868.072
Forpligtelser	(3.111.674)	(422.703)
Fremførbare skattemæssige underskud	(11.411.716)	(3.481.727)
Udskudt skat i alt	48.820.000	35.555.709

	2020 kr.
Bevægelser i året	
Primo	35.555.709
Indregnet i resultatopgørelsen	13.264.291
Ultimo	48.820.000

9 Gæld til kreditinstitutter i øvrigt

Gæld til kreditinstitutter i øvrigt er rentebærende gæld til eksterne finansieringskilder.

10 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Bankgæld	44.390.011	37.800.000
Anden gæld optaget ved udstedelse af obligationer	249.355.756	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	83.654.053	0
Deposita	2.249.088	0
Anden gæld	414.889	0
	380.063.797	37.800.000

11 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudmodtaget husleje vedrørende 2021.

12 Ændring i arbejdskapital

	2020	2019
	kr.	kr.
Ændring i tilgodehavender	(567.847.067)	(171.665.796)
Ændring i leverandørgæld mv.	419.209.847	91.995.611
	(148.637.220)	(79.670.185)

13 Eventualforpligtelser

Moderselskabet og de danske datterselskaber indgår i en dansk sambeskatning med som administrationsselskab. Moderselskabet og de danske datterselskaber hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for obligationsgæld, bankgæld og gæld til kreditinstitutter i øvrigt på i alt 619.441 t.kr. er stillet sikkerhed ved ejerpantebrev på 584.920 t.kr. samt der er stillet sikkerhed i en række af koncernens kapitalandele.

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme samt igangværende arbejder for fremmed regning udgør 880.952 t.kr. pr. 31.12.2020

Der er stillet skadesløsbrev på nom 100.000 t.kr., til sikkerhed for gæld på 10.632 t.kr.

15 Dattervirksomheder

	Retsform
WI Fonden ApS	ApS
Det Store Kaffeselskab	ApS
Direktionen ApS	ApS
Wessco	ApS
Oskar Group	ApS
Wessmann Holding	ApS
Oskar Properties	ApS
NVG 15 Holding	ApS
Nørre Voldgade 15	ApS
Real Danmark	A/S
Real Danmark Ejendomme I	A/S
Real Danmark Ejendomme II	ApS
Real Danmark Ejendomme III	ApS
Real Danmark Ejendomme IV	ApS
Real Danmark Ejendomme V	ApS
Columbus Circus	ApS

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(453.475)	(252.189)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		46.016.565	43.192.570
Andre finansielle indtægter	1	1.021.492	350.224
Andre finansielle omkostninger	2	(20.541.976)	(6.811.773)
Resultat før skat		26.042.606	36.478.832
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat	3	26.042.606	36.478.832

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		128.427.562	89.024.448
Finansielle aktiver	4	128.427.562	89.024.448
Anlægsaktiver		128.427.562	89.024.448
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		128.098.733	43.268.194
Andre tilgodehavender		27.153.706	0
Tilgodehavender		155.252.439	43.268.194
Likvide beholdninger		620.539	1.200.123
Omsætningsaktiver		155.872.978	44.468.317
Aktiver		284.300.540	133.492.765

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		115.414.366	55.901.151
Overført overskud eller underskud		(41.729.177)	(8.258.568)
Egenkapital		73.810.189	47.767.583
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		31.716.634	46.680.070
Langfristede gældsforpligtelser	5	31.716.634	46.680.070
Bankgæld		0	13.602.982
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		127.721.456	16.848.962
Leverandører af varer og tjenesteydelser		112.083	36.004
Gæld til tilknyttede virksomheder		46.970.532	8.528.223
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.969.646	0
Skyldig skat		0	28.941
Kortfristede gældsforpligtelser		178.773.717	39.045.112
Gældsforpligtelser		210.490.351	85.725.182
Passiver		284.300.540	133.492.765
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Transaktioner med nærtstående parter	8		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	55.901.151	(8.258.568)	47.767.583
Årets resultat	0	59.513.215	(33.470.609)	26.042.606
Egenkapital ultimo	125.000	115.414.366	(41.729.177)	73.810.189

Modervirksomhedens noter

1 Andre finansielle indtægter

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.021.492	350.224
	1.021.492	350.224

2 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	477.728	85.108
Renteomkostninger i øvrigt	19.955.355	6.485.206
Valutakursreguleringer	108.893	241.459
	20.541.976	6.811.773

3 Forslag til resultatdisponering

	2020 kr.	2019 kr.
Overført resultat	26.042.606	36.478.832
	26.042.606	36.478.832

4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	33.123.297
Tilgange	40.000
Afgange	(20.150.101)
Kostpris ultimo	13.013.196
Opskrivninger primo	55.901.151
Andel af årets resultat	46.095.884
Andre reguleringer	13.417.331
Opskrivninger ultimo	115.414.366
Regnskabsmæssig værdi ultimo	128.427.562

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	31.716.634
	31.716.634

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet sikkerhed i selskabets kapitalandele for gæld i dattervirksomheder.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte kapitalandele udgør 110.102 t.kr.

8 Transaktioner med nærtstående parter

	Datter- virksomheder kr.	Ledelse kr.
Finansielle indtægter	1.021.492	0
Finansielle omkostninger	477.728	3.969.646
Tilgodehavender	128.098.733	0
Forpligtelser	46.970.532	3.969.646

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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.

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

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis. I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering og deres andel dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske

selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle rettigheder.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Patenter afskrives lineært over den resterende patentperiode, og licenser afskrives lineært over aftaleperioden.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar og indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år
Indretning af lejede lokaler	5-10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Løbende forbedringer samt omkostninger til renoverings og optimeringsprojekter, inkl. renter i projektperioden aktiveres efter første indregning når omkostninger afholdes.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Dagsværdien er opgjort baseret på ejendommens budgetterede nettoindtjening og afkastkrav i færdig renoveret og optimeret stand fratrukket ikke afholdte budgetterede renoverings- og optimeringsomkostninger samt sædvanligt developer honorar. Beregningen baseres ligeledes på et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den

indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Koncernens kapitalandel i et enkelt selskab besiddes med henblik på videresalg. Jf. årsregnskabslovens §43a indregnes kapitalandelen til dagsværdi svarende til den aftalte handelspris. Kapitalandelen er ikke indeholdt i konsolideringen jf. ÅRL §114, stk. 2 nr. 3.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg er aktiver, hvor brugen er ophørt, og aktivet er sat til salg. Aktiverne måles til regnskabsmæssig værdi på tidspunktet for omklassifikationen eller til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere, og der foretages ikke afskrivninger.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien, bestående af projektkomkostninger inkl. renter i projektperioden samt en beregnet avance for det udførte arbejde, på balancedagen.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden beregnes normalt som forholdet mellem det faktiske ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug.

Hvis salgsværdien af et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af om nettoværdien, der er opgjort som salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende

regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med den enkelte dattervirksomhed.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt skat. Igangværende arbejder og finansiering heraf betragtes som en del af koncernens driftskapital.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle aktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko med fradrag af kortfristet bankgæld.