

HAWK INVESTMENTS ApS

Kongens Nytorv 28, 1.

1050 København K

CVR-nr. 25083288

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.05.2020

Dirigent

Navn: Henrik Wessmann Jensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Koncernens resultatopgørelse for 2019	6
Koncernens balance pr. 31.12.2019	7
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2019	9
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2019	10
Koncernens noter	11
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019	14
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019	15
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019	17
Modervirksomhedens noter	18
Anvendt regnskabspraksis	20

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

HAWK INVESTMENTS ApS
Kongens Nytorv 28, 1.
1050 København K

CVR-nr.: 25083288
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

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 01.01.2019 - 31.12.2019 for HAWK INVESTMENTS ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25.05.2020

Direktion

Henrik Wessmann Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i HAWK INVESTMENTS ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet for HAWK INVESTMENTS ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorer 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 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 den udvidede gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

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 udvidede gennemgang 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 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 25.05.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Klaus Tvede-Jensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23304

Torben Rohde Pedersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33801

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Koncernens væsentligste aktiviteter er handel og investering, herunder holdingselskab.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 36.479 t.kr. og anses som værende tilfredsstillende.

2019 har for HAWK koncernen været et meget spændende og aktivt år og samtidig også særdeles tilfredsstillende.

I løbet af året har koncernen videreudviklet og forøget værdiskabelsen på tidligere erhvervede aktiver.

I løbet af året blev der købt 4 nye projekter, hvoraf 3 allerede er overtaget og det fjerde undervejs.

Der blev etableret en ny underkoncern, idet Real Danmark A/S har stiftet/erhvervet 3 datterselskaber, hvori der er indkøbt ejendommene Købmagergade 57, Indre København og Blegdamsvej 124 / Ryesgade 113, på Østerbro. Begge kan betegnes som høj kvalitetsejendomme. Ejendommen på Købmagergade er fuldt udlejet og til senere udvikling. For ejendommen på Blegdamsvej er der allerede indgået en salgsaftale / turn key aftale med en institutionel investor. Der er en række forhold, der skal bringes på plads, hvilket forventes at ske i løbet af 2021. Afkastsatsen er dog fastsat og ikke afhængig af andre forhold

Det tredje selskab har udviklet et projekt ved Ring 3 / Roskildevej til kontor, hotel, fastfood og parkeringsanlæg, hvor grunden overtages senere i 2020. Projektet forventes solgt inden byggestart.

I Real Danmark koncernen er væksten delvist finansieret ved udstedelse af virksomhedsobligationer – selskabet har en obligationsramme på dkr. 400 m.kr., hvoraf der er solgt obligationer for ca. 160 m.kr. ultimo 2019. Herudover er ejendommene og udviklingsomkostningerne i vid udstrækning finansieret med bankfinansiering i de enkelte selskaber.

Således har Real Danmark koncernen yderligere opkøbsmuligheder i det københavnske ejendomsmarked.

Koncernen har i Oskar Groups datterselskab NVG 15 Holding ApS købt ejendommen Nørre Voldgade 15 / Linnésgade 16B, beliggende oven på Nørreport station og nabo til Torvehallerne. Ejendommen er finansieret i samarbejde med en dansk bank og et dansk finanshus.

Her revitaliserer Oskar Group en unik byejeendom med butikker, supermarked og high end kontorer m.v. Også på denne ejendom er der indgået en salgsaftale / turn key aftale med samme institutionelle investor og begge aftaler er på enslydende rammebetingelser og ejendomme leveres over de kommende år.

Således forventer HAWK koncernen, at de kommende år byder på yderligere fremgang.

Ledelsesberetning

Der henvises desuden til årsrapportens anvendte regnskabspraksis for omtale af væsentlige fejl fra sidste år rettet i årsrapporten. De fundne fejl er væsentlige og har medført korrektion til sammenligningstallene, og nettoeffekten er bogført på egenkapitalen primo. Vi henviser til anvendt regnskabspraksis for nærmere omtale heraf.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Koncernens investeringsejendomme indregnes i årsrapporten til dagsværdi, opgjort på grundlag af afkastbaserede værdiansættelsesmodeller.

Dagsværdien opgøres for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkrav samt fremtidig nettoindtjening.

Begivenheder efter balancedagen

Koncernens investeringsejendomme består dels af boligejendomme og erhvervslejemål. Ejendommene måles, jf. den anvendte regnskabspraksis, til dagsværdi på balancedagen.

Som følge af den generelle usikkerhed, der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af COVID-19, er der særligt for ejendommene væsentlig usikkerhed forbundet med vurderingen af dagsværdien herunder det fastsatte afkastkrav og fremtidig nettoindtjening. Koncernens ejendomme er under udvikling og færdiggørelsen heraf er først afsluttet når COVID-19 krisen forventet afsluttet. Derfor vurderer ledelsen på nuværende tidspunkt, at der ikke er behov for en forøgelse af ejendommenes afkastkrav eller ændring af forventet nettoindtjening. Der henvises til anlægsnoten, hvor de anvendte værdiansættelsesmetoder, de anvendte forudsætninger og de opgjorte dagsværdiers følsomhed over for disse nærmere er beskrevet.

Herudover er der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Koncernens resultatopgørelse for 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
Bruttotab		(3.079.200)	(965.258)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		97.969.056	17.687.528
Personaleomkostninger	2	(6.627.696)	(5.551.213)
Af- og nedskrivninger		(754.892)	(144.432)
Driftsresultat		87.507.268	11.026.625
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(21.771.690)	(20.000)
Andre finansielle indtægter		456.454	378.466
Andre finansielle omkostninger		(18.120.588)	(10.376.838)
Resultat før skat		48.071.444	1.008.253
Skat af årets resultat		(11.592.612)	(1.955.072)
Årets resultat		36.478.832	(946.819)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		36.478.832	451.495
Minoritetsinteressers andel af resultatet		0	(1.398.314)
		36.478.832	(946.819)

Koncernens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		4.500.000	0
Immaterielle anlægsaktiver		4.500.000	0
Investeringsejendomme		610.000.000	84.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		337.807	448.966
Indretning af lejede lokaler		1.483.039	1.639.793
Materielle anlægsaktiver under udførelse		7.355.301	0
Materielle anlægsaktiver	3	619.176.147	86.588.759
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		250.123	0
Finansielle anlægsaktiver	4	250.123	0
Anlægsaktiver		623.926.270	86.588.759
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		143.954	65.681
Andre tilgodehavender		16.407.641	17.688.774
Periodeafgrænsningsposter		1.573.880	262.437
Tilgodehavender		18.125.475	18.016.892
Likvide beholdninger		46.365.850	2.815.964
Omsætningsaktiver		64.491.325	20.832.856
Aktiver		688.417.595	107.421.615

Koncernens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		47.642.583	11.163.751
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		47.767.583	11.288.751
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		0	(75.685)
Egenkapital		47.767.583	11.213.066
Udskudt skat		35.555.709	1.955.072
Hensatte forpligtelser		35.555.709	1.955.072
Bankgæld		232.159.160	0
Anden gæld optaget ved udstedelse af obligationer		161.161.956	0
Deposita		952.765	0
Anden gæld		154.023.372	46.389.357
Langfristede gældsforpligtelser		548.297.253	46.389.357
Bankgæld		21.320.542	6.276.519
Deposita		624.549	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.789.673	8.188.804
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		122	0
Skyldig selskabsskat		3.144.894	16.465
Anden gæld		25.598.255	33.079.582
Periodeafgrænsningsposter		319.015	302.750
Kortfristede gældsforpligtelser		56.797.050	47.864.120
Gældsforpligtelser		605.094.303	94.253.477
Passiver		688.417.595	107.421.615
Begivenheder efter balancedagen	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Koncernens egenkapitaloppgørelse for 2019

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	11.163.751	11.288.751
Årets resultat	<u>0</u>	<u>36.478.832</u>	<u>36.478.832</u>
Egenkapital ultimo	<u>125.000</u>	<u>47.642.583</u>	<u>47.767.583</u>

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
Driftsresultat		(9.706.896)	(6.517.509)
Ændringer i arbejdskapital	5	(9.268.845)	(19.890.874)
Pengestrømme vedrørende primær drift		(18.975.741)	(26.408.383)
Modtagne finansielle indtægter		1.000.854	378.466
Betalte finansielle omkostninger		(18.664.988)	(10.372.798)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(115.000)	0
Pengestrømme vedrørende drift		(36.754.875)	(36.402.715)
Køb mv. af immaterielle anlægsaktiver		(5.000.000)	0
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(341.386.245)	(10.867.237)
Køb af finansielle anlægsaktiver		(37.605.787)	0
Salg af finansielle anlægsaktiver		0	5.545.553
Pengestrømme vedrørende investeringer		(383.992.032)	(5.321.684)
Optagelse af lån		464.909.920	44.641.112
Afdrag på lån mv.		(4.485.000)	(619.754)
Kursreguleringer vedr. svensk obligationsgæld		(145.186)	0
Pengestrømme vedrørende finansiering		460.279.734	44.021.358
Ændring i likvider		39.532.827	2.296.959
Likvider primo		6.833.023	519.005
Likvider ultimo		46.365.850	2.815.964

Koncernens noter

1. Begivenheder efter balancedagen

Koncernens investeringsejendomme består dels af boligejendomme og erhvervslejemål. Ejendommene måles jf. den anvendte regnskabspraksis, til dagsværdi på balancedagen.

Som følge af den generelle usikkerhed, der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af COVID-19, er der særligt for ejendommene væsentlig usikkerhed forbundet med vurderingen af dagsværdien herunder det fastsatte afkastkrav og fremtidig nettoindtjening. Koncernens ejendomme er under udvikling og færdiggørelsen heraf er først afsluttet når COVID-19 krisen forventes afsluttet. Derfor vurderer ledelsen på nuværende tidspunkt, at der ikke er behov for en forøgelse af ejendommens afkastkrav eller ændring af forventet nettoindtjening. Der henvises til anlægsnoten, hvor de anvendte værdiansættelsesmetoder, de anvendte forudsætninger og de opgjorte dagsværdiers følsomhed over for disse nærmere er beskrevet.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	6	5

	<u>Investe- rings- ejendomme kr.</u>	<u>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</u>	<u>Indretning af lejede lokaler kr.</u>	<u>Materielle anlægs- aktiver under udførelse kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	59.760.830	492.384	1.821.687	0
Tilgange	427.530.944	19.228	30.988	7.355.301
Afgang	0	(88.029)	(2.750)	0
Kostpris ultimo	487.291.774	423.583	1.849.925	7.355.301
Af- og nedskrivninger primo	0	(43.418)	(181.894)	0
Årets afskrivninger	0	(49.040)	(184.992)	0
Tilbageførsel ved afgang	0	6.682	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(85.776)	(366.886)	0
Dagsværdireguleringer primo	24.739.170	0	0	0
Årets dagsværdireguleringer	97.969.056	0	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	122.708.226	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	610.000.000	337.807	1.483.039	7.355.301

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

Koncernens noter

Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det indregnede afkastkrav for koncernens ejendomme udgør ml. 3,25 - 5% pr. 31.12.2019 mod et afkastkrav mellem 3,25% og 5,5% sidste år. Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 4,11%. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 141,6 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 258,1 mio.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret nettoindtjening for ejendommene på 69,4 mio. kr.

Ejendommene består af blandet erhvervs- og beboelsesudlejning med hovedvægten på erhvervsudlejning. På erhvervsudlejning er der budgetteret med en leje pr. m2 på mellem 1.000 – 10.500 kr. alt efter lejemålets anvendelsesmulighed. Beboelsesudlejningen er budgetteret med 1.000-3.000 kr. pr. m2. Ejendommene er beliggende i København.

4. Finansielle anlægsaktiver

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

	2019 kr.	2018 kr.
5. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i tilgodehavender	(101.264.456)	8.225.183
Ændring i leverandørgæld mv.	91.995.611	(28.116.057)
	(9.268.845)	(19.890.874)

	2019 kr.	2018 kr.
6. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	3.829.461	5.538.936

Der er indgået operationelle leasingaftaler på driftsmidler med en restløbetid på op til 55 måneder. Den forventede ydelse på operationelle leasingaftaler for 2020 udgør 378 t.kr.

Derudover er der indgået en lejeaftale vedrørende selskabets driftssted. Huslejekontrakten kan tidligst opsiges til udflytning 1. marts 2022. Huslejen udgør i 2020 841 t.kr.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kreditinstitutter, obligationsudstedelse og anden gæld på 439 mio. kr. er deponeret ejer-pantebreve nom. 495 mio. kr. i koncernens investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 617 mio. kr.

Koncernens noter

Til sikkerhed for kreditinstitutter, obligationsudstedelse og anden gæld på 161 mio. kr. er deponeret pant i koncernens kapitalandele. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte kapitalandele udgør 116 mio. kr.

Der er udstedt skadesløsbrev på 100 mio. kr., der giver pant i koncernens investeringsejendomme.

Der er stillet garantiforpligtelse overfor tredje mand på i alt 107 t.kr.

Der er afgivet selvskyldnerkaution overfor pengeinstitut på 4.200 t.kr.

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
Bruttotab		(252.189)	(38.750)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		43.192.570	1.778.239
Andre finansielle indtægter	1	350.224	493
Andre finansielle omkostninger	2	(6.811.773)	(1.288.487)
Resultat før skat		36.478.832	451.495
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		36.478.832	451.495
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		36.478.832	451.495
		36.478.832	451.495

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		89.024.448	26.581.778
Finansielle anlægsaktiver	3	89.024.448	26.581.778
Anlægsaktiver		89.024.448	26.581.778
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		43.268.194	0
Tilgodehavender		43.268.194	0
Likvide beholdninger		1.200.123	20.829
Omsætningsaktiver		44.468.317	20.829
Aktiver		133.492.765	26.602.607

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		55.901.151	13.608.581
Overført overskud eller underskud		(8.258.568)	(2.444.830)
Egenkapital		47.767.583	11.288.751
Anden gæld		46.680.070	0
Langfristede gældsforpligtelser		46.680.070	0
Bankgæld		13.602.982	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.004	53.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.528.223	1.143.523
Skyldig selskabsskat		28.941	0
Anden gæld		16.848.962	14.116.583
Kortfristede gældsforpligtelser		39.045.112	15.313.856
Gældsforpligtelser		85.725.182	15.313.856
Passiver		133.492.765	26.602.607
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	13.608.581	(2.444.830)	11.288.751
Årets resultat	0	42.292.570	(5.813.738)	36.478.832
Egenkapital ultimo	125.000	55.901.151	(8.258.568)	47.767.583

Modervirksomhedens noter

	2019 kr.	2018 kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	350.224	0
Øvrige finansielle indtægter	0	493
	350.224	493
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	85.108	0
Renteomkostninger i øvrigt	6.485.206	1.286.396
Valutakursreguleringer	241.459	0
Øvrige finansielle omkostninger	0	2.091
	6.811.773	1.288.487
		Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
3. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		12.973.197
Tilgange		20.150.100
Kostpris ultimo		33.123.297
Opskrivninger primo		13.608.581
Andel af årets resultat		45.929.420
Udbytte		(900.000)
Årets nedskrivninger		(2.736.850)
Opskrivninger ultimo		55.901.151
Regnskabsmæssig værdi ultimo		89.024.448

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

4. 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.

Modervirksomhedens noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld udgørende 57,9 mio. er der udstedt ejerpantebreve på nom. 61,6 mio. kr. i underliggende selskabers investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 97,5 mio. kr.

Selskabet kautionerer for obligationsgæld i tilknyttet virksomhed. Obligationsgælden i tilknyttet virksomhed udgør 119 mio. kr.

Selskabet kautionerer for bankgæld i tilknyttet virksomhed. Bankgælden i tilknyttet virksomhed udgør 4.200 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

Væsentlige fejl i tidligere år

Et af selskabets datterselskaber har ved en fejl ikke indregnet forpligtelser fuldstændigt i regnskabsåret 2017. Den manglende indregning af den nævnte regnskabspost er ikke i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fejlen bevirker, at den indregnede værdi af kapitalandelen og dermed ligeledes reserve for nettoopskrivning i egenkapitalen i 2018 er fejlbehæftet. Fejlen er vurderet væsentlig for årsrapporten og er rettet efter reglerne for væsentlige fejl, samt korrigeret i sammenligningstallene og på egenkapitalen primo i 2018. Nettoeffekten af den konstaterede fejl udgør 750 t.kr.

Med henvisning til årsregnskabslovens § 11, stk. 3 er nedenfor angivet den beløbsmæssige effekt på aktiver og passiver i 2018:

- Kapitalandele i tilknyttede virksomheder formindskes med 750 t.kr.
- Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode formindskes med 750 t.kr.

Et af selskabets datterselskaber havde i 2018 ikke indregnet negative indre værdier. Den manglende indregning af den nævnte regnskabspost er ikke i overensstemmelse med årsregnskabsloven, og har således også effekt på indregningen i moderselskabet.

Fejlen bevirker, at den indregnede værdi af kapitalandelene samt indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i 2018 er fejlbehæftet. Fejlen er vurderet væsentlig for årsrapporten og er rettet efter reglerne for væsentlige fejl, samt korrigeret i sammenligningstallene og på egenkapitalen i 2018.

Med henvisning til årsregnskabslovens § 11, stk. 3 er nedenfor angivet den beløbsmæssige effekt på aktiver og passiver i 2018:

- Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder formindskes med 4.433 t.kr.
- Kapitalandele i tilknyttede virksomheder formindskes med 3.411 t.kr.
- Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode reguleres med nettoeffekten af ovenstående på 1.022 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Der er foretaget indregning af datterselskaber med negativ egenkapital, da moderselskaberne i koncernen hæfter for gælden i de underliggende selskaber.

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.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter omsætning og andre eksterne omkostninger mv.

Nettoomsætning

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

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 anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balance

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 anlægsaktiver

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.

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver 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.

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. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasing-aftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er 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 selskabsskat.

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 anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapital og omkostninger 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.