

NEWSEC

# ÅRSRAPPORT

## FOR PERIODEN 1/7 - 31/12-2017

NEWSEC DATEA A/S  
LYNGBY HOVEDGADE 4  
2800 KGS. LYNGBY

CVR. NR. 25 32 62 96

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 5. februar 2018.

**DIRIGENT**

  
\_\_\_\_\_  
Lotte Pind

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Hoved- og nøgletal .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Ledelsespåtegning .....	9
Den uafhængige revisors erklæringer .....	10
Resultatopgørelse.....	13
Balance.....	14
Egenkapitalopgørelse .....	16
Pengestrømsopgørelse.....	17
Noter .....	20



## SELSKABSOPLYSNINGER

### SELSKABET

Newsec Datea A/S  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby

Telefon 45 26 01 02  
Telefax 45 26 01 23

www.newsec.dk  
datea@newsec.dk

CVR-nr. 25 32 62 96

Regnskabsår: 1. juli 2017 til 31. december 2017

Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk

#### **Aarhuskontoret**

Skanderborgvej 277, 1. sal, blok 1  
8260 Viby J

#### **Næstvedkontoret**

Ringstedgade 24, 1. tv  
4700 Næstved

### BESTYRELSE

Björn Peter Georg Lindeborg, formand  
Stig Peter Urban Edenström  
Lars Håkan Johansson  
Jesper Teddy Lok  
Ashkan Ahmadinia, medarbejdervalgt  
Hanne Berggren Winter, medarbejdervalgt

### DIREKTION

Flemming Bæk Engelhardt, adm. direktør

### REVISOR

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 København C  
CVR-nr. 33 96 35 56



## HOVED- OG NØGLETAL

t. kr.	H2 2017	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
<b>HOVEDTAL</b>					
Nettoomsætning	169.629	336.207	312.747	317.734	296.206
Resultat af primær drift (EBIT)	3.918	24.972	26.785	33.759	23.363
Resultat af finansielle poster	-157	-37	-40	495	667
Årets resultat	2.924	19.419	20.872	26.195	18.102
Investeringer i materielle anlægsaktiver	2.766	5.062	2.506	6.155	3.596
Aktiver i alt	109.757	109.149	100.165	107.229	93.462
Gennemsnitlige operationelle aktiver	81.752	77.793	65.987	48.668	39.706
Egenkapital i alt	47.343	44.419	45.872	51.195	43.102
<b>NØGLETAL</b>					
Overskudsgrad (%)	2,3	7,4	8,6	10,6	7,9
Afkastgrad (%)	4,8	32,1	40,6	69,4	58,8
Egenkapitalens forrentning (%)	6,3	43,0	43,0	55,6	42,9
Soliditetsgrad (%)	43,1	40,7	45,8	47,7	46,1
Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede	433	410	378	390	388

### DEFINITIONER AF NØGLETAL

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015"

Overskudsgrad (%)	$\frac{\text{Primært resultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad (%)	$\frac{\text{Primært resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlige operationelle aktiver}}$
Egenkapitalforrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Balancesum}}$

Operationelle aktiver er defineret som balancesum fratrukket likvide beholdninger samt rentebærende aktiver.



## LEDELSESBERETNING

### FORRETNINGSGRUNDLAG

Newsec Dateas hovedaktivitet er Property Asset Management, som primært er rettet mod segmenterne investeringsejendomme samt andels- og ejerforenings-ejendomme. Som en integreret del af Property Asset Management tilbydes ydelser inden for drift og vedligehold, projekt- og byggestyring, energi- og miljørådgivning, bolig- og erhvervsudlejning, management af shoppingcentre og juridisk bistand.

Det er Newsec Dateas vision, at vi vil være det stærkeste brand i Danmark inden for management, rådgivning og administration af ejendomme. Vi leverer de rette skræddersyede løsninger til ejere af alle typer investeringsejendomme samt andelsbolig- og ejerforeninger. Samtidig har vi en unik faglig kompetence og en proaktiv tilgang til arbejdet med at skabe værdi for vores kunder.

Newsec Datea ønsker at tiltrække og fastholde kompetente og motiverede medarbejdere. Det er kundernes garanti for, at Newsec Datea til stadighed står for en effektiv ejendomsadministration, der med forståelse for kundens forhold leverer et højt serviceniveau. Det er Newsec Dateas mål, at selskabets omsætning skal vokse såvel ved organisk vækst som ved deltagelse i branchekonsolideringen. Newsec Datea er en del af Newsec Group Sverige, som er repræsenteret i Sverige, Norge, Finland og Baltikum.

### ÅRSREGNSKAB FOR 1. JULI 2017 TIL 31. DECEMBER 2017

Den 9. august 2017 blev daværende DATEA A/S overtaget af Newsec PAM Denmark ApS.

DATEA skiftede i den forbindelse navn til Newsec Datea A/S samt ændrede regnskabsår fra 30. juni til 31. december.

Indeværende regnskabsår er således alene for perioden 1. juli til 31. december 2017. Sammenligningstallene er som følge heraf ikke sammenlignelige.

Nettoomsætningen udgjorde 170 mio. kr., og det gennemsnitlige antal medarbejdere udgjorde 433 mod 410 i 2016/17.

Newsec Dateas resultat før skat udgjorde 3,8 mio. kr., og periodens resultat udgjorde 2,9 mio. kr. Periodens resultat er påvirket af engangsomkostninger bl.a. i form af udviklings- og integrationsomkostninger mv.

Ledelsen finder periodens resultat tilfredsstillende og vurderer samtidig, at Newsec Datea står godt rustet til fremtiden.

Selskabets balancesum udgjorde 110 mio. kr. mod 109 mio. kr. pr. 30. juni 2017.

Selskabets egenkapital udgjorde 47 mio. kr. mod 44 mio. kr. pr. 30. juni 2017. Der er blevet foreslået et udbytte på 19 mio. kr.

### ANDRE FORHOLD

Newsec Datea efterlever Ejendomsforeningen Danmarks "Ethiske normer for ejendomsadministration". Det betyder, at alle medarbejdere gør sig bekendt med og efterlever disse normer i udførelsen af deres arbejde.

### RISICI

Selskabets væsentligste forretningsmæssige risiko er knyttet til evnen til at opfylde kundernes krav om kompetent ejendomsadministration, rådgivning og god service.





### FORVENTNINGER TIL 2018

Forventningerne til regnskabsåret 2018 er et fortsat højt aktivitetsniveau og et resultat på niveau med tidligere fulde år.

### VIDENSRESSOURCER

Medarbejdere, knowhow, teknologi og processer udgør Newsec Dateas væsentligste vidensressourcer.

Newsec Datea arbejder løbende med at forbedre anvendelsen af selskabets administrationssystemer med henblik på at effektivisere interne processer og øge kvaliteten af analyser og afrapporteringen til kunderne, herunder kundernes mulighed for selvbetjening.

Medarbejdernes kvalifikationer og motivation udgør, i samspil med et velfungerende IT-system, grundlaget for Newsec Dateas forretning.

Newsec Datea arbejder gennem en aktiv personalepolitik på at rekruttere og fastholde de bedst kvalificerede medarbejdere inden for branchen. Vi arbejder på at vedligeholde og udbygge medarbejdernes kvalifikationer gennem relevant efteruddannelse. Desuden arbejdes der på at holde et højt informationsniveau til gavn for forretningen og på at involvere medarbejderne med deraf følgende høj medarbejder-tilfredshed.

### UDVIKLINGSAKTIVITETER

Udviklingsaktiviteter er af begrænset omfang, og omfatter primært udvikling af løsninger til forbedring af services over for selskabets kunder.

Der er pr. 31. december 2017 aktiveret for 1,1 mio. kr.

### LOVPLIGTIG REDEGØRELSE FOR SAMFUNDSANSVAR

Samfundsansvar er en grundlæggende værdi for Newsec Datea. Vores kerneværdier har fokus på ordentlighed og etisk forretningsførelse, og dette udlever selskabet dagligt i måden at drive forretningen på.

Newsec Datea har ingen nedskrevne politikker for CSR, klima, miljø og menneskerettigheder. Det betyder dog ikke, at vi ikke arbejder med disse områder i praksis i dagligdagen. Tværtimod er det en integreret del af måden, vi driver forretning på.

Klima- og miljøagendaen er vigtig for Newsec Datea, ikke mindst i forhold til de ejendomme vi har til huse i, hvor vi over for udlejer henstiller til energi- og varme-effektivitet i ejendommene.

Menneske- og arbejdstagerrettigheder forholder vi os til overvejende i forhold til egne medarbejdere. Newsec Datea beskæftiger over 400 medarbejdere, hvoraf hovedparten er ansat som funktionærer.

Medarbejderforhold er indgående beskrevet i vores personalehåndbog, og vi arbejder kontinuerligt for, at Newsec Datea skal være et godt, udviklende og fagligt stimulerende miljø at arbejde i. Dette gøres bl.a. ved at have et stort fokus på efteruddannelse og træning, således at medarbejderne hele tiden er attraktive i markedet.

Vi følger op med systematiske medarbejderudviklingssamtaler og individuelle udviklingsplaner.

For at sikre den bedst mulige trivsel, gennemfører Newsec Datea fast en medarbejdertrivselsundersøgelse, som tager temperaturen på medarbejdernes arbejdsglæde og trivsel. Ved den sidst gennemførte undersøgelse var medarbejdertilfredsheden, som tidligere, højere end i den finansielle sektor, der er selskabets primære benchmark.

Medarbejderes trivsel og udvikling er afgørende for Newsec Dateas succes. Vi er afhængig af at kunne tiltrække og fastholde de bedste medarbejdere i branchen, og en stærk indsats på dette område giver derfor forretningsmæssig mening.

Newsec Datea indgår i Newsec Group, hvor der er stor fokus på medarbejdertilfredshed og hvor "Passion for Colleagues and Clients" er mantraet.

Derudover er menneske- og arbejdstagerrettigheder væsentlige i forhold til vores leverandører. Vi gennemfører et større antal renoveringer årligt for vores kunder, og dette arbejde udføres af eksterne leverandører.

Newsec Datea arbejder med en fast kreds af leverandører, som vi kender, løbende vurderer og har tillid til. At kunne stole på, at leverandørerne udfører et godt stykke arbejde under ordentlige forhold, er afgørende for Newsec Dateas omdømme i markedet, og derfor noget, vi lægger vægt på.

Endelig skal det nævnes, at Newsec Datea har indført regler for gaver og repræsentation for at undgå inhabilitetsudfordringer. Gavepolitikken er en del af medarbejderhåndbogen og dækker både modtagelse af gaver og repræsentation til kunder samt deltagelse i arrangementer sammen med leverandører og kunder for at sikre klare retningslinjer for alle i organisationen.

### **REDEGØRELSE FOR UNDERREPRÆSENTERET KØN**

Newsec Dateas overordnede mål er, at virksomhedens ledelsesorganer sammensættes, så de effektivt er i stand til at varetage deres opgaver af strategisk, ledelsesmæssig og kontrolmæssig art. Ledelsesorganerne bliver derfor sammensat med de for virksomhedens bedste profiler og kvalifikationer, der vurderes at være behov for under hensyntagen til virksomhedens nuværende og forventede aktiviteter, udvikling og udfordringer fremadrettet.

Ved udgangen af 2017 bestod bestyrelsen i Newsec Datea af 5 mænd og 1 kvinde, hvoraf én mand og én kvinde er medarbejdervalgte bestyrelsesmedlemmer. Målsætningen for bestyrelsens sammensætning af eksterne medlemmer er 1 kvindeligt medlem ud af 4,

såfremt det er muligt at finde egnede kandidater af det underrepræsenterede køn. Denne målsætning forventes opfyldt indenfor 4 år.

Det er målsætningen at øge andelen af det underrepræsenterede køn på virksomhedens øvrige ledelsesniveauer i forbindelse med besættelse af ledige lederstillinger og udvikling af medarbejdere, så andelen som minimum udgør 40 procent. På de følgende ledelseslag opfylder vi målsætningen i forhold til andelen af det underrepræsenterede køn.

### **BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke opstået forhold, der forrykker vurderingen af årsrapporten.

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Newsec Datea A/S for regnskabs-året 1. juli 2017 - 31. december 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 5. februar 2018

### DIREKTION



Flemming Bæk Engelhardt  
Adm. direktør

### BESTYRELSE



Björn Peter Georg Lindeborg  
Formand



Jesper Teddy Lok



Stig Peter Urban Edenström



Ashkan Ahmadinia



Lars Håkan Johansson



Hanne Berggren Winter

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

## TIL KAPITALEJERNE I NEWSEC DATEA A/S

### KONKLUSION

Vi har revideret årsregnskabet for Newsec Datea A/S for regnskabsåret 01.07.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### GRUNDLAG FOR KONKLUSION

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### LEDELSENS ANSVAR FOR ÅRSREGNSKABET

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### REVISORS ANSVAR FOR REVISIONEN AF ÅRSREGNSKABET

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

#### **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 5. februar 2018

#### **DELOITTE**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56



René Carøe Andersen  
Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 34499

...the first of these is the fact that the ...

...the second of these is the fact that the ...

...the third of these is the fact that the ...

...the fourth of these is the fact that the ...

...the fifth of these is the fact that the ...

...the sixth of these is the fact that the ...

...the seventh of these is the fact that the ...

...the eighth of these is the fact that the ...

...the ninth of these is the fact that the ...

## RESULTATOPGØRELSE

t. kr.	Note	H2 2017	2016/17
Nettoomsætning	2	169.629	336.207
Andre driftsindtægter		6	3
Direkte omkostninger		-3.060	-7.239
Eksterne omkostninger		-32.290	-54.728
Personaleomkostninger	3	-126.005	-241.114
Af- og nedskr. på imm. og materielle anlægsaktiver		-4.362	-8.156
Resultat af primær drift		3.918	24.972
Finansielle omkostninger	4	-157	-37
Resultat før skat		3.761	24.936
Skat af årets resultat	5	-837	-5.517
Årets resultat	6	2.924	19.419

## BALANCE

t. kr.	Note	31. dec 2017	30. jun 2017
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
Goodwill	7	18.674	20.503
Færdiggjorte udviklingsprojekter	7	2.235	2.267
Udviklingsprojekter under udførelse	7	1.508	749
Immaterielle anlægsaktiver		22.417	23.519
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	9.482	8.913
Materielle anlægsaktiver		9.482	8.913
Huslejedeposita	9	194	201
Finansielle anlægsaktiver		194	201
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>32.093</b>	<b>32.633</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		28.489	23.093
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomhed		0	16.091
Tilgodehavender hos administrationskunder		2.833	6.465
Andre tilgodehavender		5.995	4.472
Periodeafgrænsningsposter	10	12.664	14.767
Tilgodehavender		49.980	64.889
Likvide beholdninger		27.684	11.628
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>77.664</b>	<b>76.516</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>109.757</b>	<b>109.149</b>



t. kr.	Note	31. dec 2017	30. jun 2017
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital		25.000	25.000
Reserve for udviklingsomkostninger		2.920	2.352
Overført overskud		423	17.067
Forslag til udbytte for regnskabsåret		19.000	0
Egenkapital i alt		47.343	44.419
Hensættelse til udskudt skat	11	1.260	800
Andre hensatte forpligtelser		445	226
Hensatte forpligtelser i alt		1.705	1.026
Gæld til tilknyttede virksomheder	12	1.504	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.504	0
Gæld til administrationskunder		11.817	13.266
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.100	7.408
Skyldig selskabsskat		377	5.077
Anden gæld	13	39.911	37.953
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		59.205	63.704
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>60.709</b>	<b>63.704</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>109.757</b>	<b>109.149</b>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Leje- og leasingforpligtelser	14		
Eventualforpligtelser	15		
Aktionærforhold	16		
Nærtstående parter	17		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

t. kr.	Aktiekapital	Reserve for udviklingsomkostninger	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1. juli 2017	25.000	2.352	17.067	0	44.419
Overført jf. resultatdisponering	0	568	-16.644	19.000	2.924
Egenkapital pr. 31. december 2017	25.000	2.920	423	19.000	47.343
Egenkapital pr. 1. juli 2016	25.000	0	0	20.872	25.000
Overført jf. resultatdisponering	0	2.352	17.067	0	19.419
Udbytte	0	0	0	-20.872	0
Egenkapital pr. 30. juni 2017	25.000	2.352	17.067	0	44.419

Aktiekapitalen er opdelt i 250.000 aktier a 100 kr.

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

## PENGESTRØMSOPGØRELSE

t. kr.	H2 2017	2016/17
Resultat af primært drift	3.918	24.972
Regulering for afskrivninger	4.362	8.156
Ændringer i driftskapital	-757	26.145
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	7.523	59.273
Finansielle udbetalinger	-157	-37
Pengestrømme fra ordinær drift	7.367	59.236
Skat betalt i året	-5.077	-6.143
Pengestrømme fra driftsaktivitet	2.290	53.093
Investering i goodwill og udviklingsprojekter	-1.062	-25.513
Investering i anlægsaktiver	-2.766	-4.995
Pengestrømme investeringsaktivitet	-3.828	-30.508
Udbytte	0	-20.872
Pengestrømme finansieringsaktivitet	0	-20.872
Årets pengestrøm	-1.538	1.713
Likvider pr. 1. juli	27.718	26.005
Likvider pr. 31. december	26.180	27.718
Som specificeres således:		
Likvide beholdninger	27.684	11.628
Mellemværender med tilknyttede virksomhed	-1.504	16.091
Likvide midler i alt	26.180	27.718





# NOTER

## NOTEOVERSIGT

1. Anvendt regnskabspraksis
2. Nettoomsætning
3. Personaleomkostninger
4. Finansielle omkostninger
5. Skat af årets resultat
6. Forslag til resultatdisponering
7. Immaterielle anlægsaktiver
8. Materielle anlægsaktiver
9. Huslejedeposita
10. Periodeafgrænsningsposter
11. Hensættelse til udskudt skat
12. Gæld til tilknyttede virksomheder
13. Anden gæld
14. Leje- og leasingforpligtigelser
15. Eventualforpligtigelser
16. Aktionærforhold
17. Nærtstående parter

## 1. ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Newsec Datea er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (store virksomheder).

Årsregnskabet for Newsec Datea indgår i koncernregnskabet for Stronghold Invest AB.

Selskabet har i regnskabsåret 2017 omlagt sit årsregnskab fra 30. juni til 31. december. Årsrapporten dækker perioden 1. juli 2017 til 31. december 2017. Sammenligningstallene er som følge heraf ikke sammenlignelige.

Regnskabsåret er omlagt som følge af salget til Newsec Group, hvor regnskabsåret nu følger koncernens regnskabsperiode.

### ÆNDRING I REGSKABSMÆSSIGT SKØN

Beregning af feriepengeforpligtelsen er ændret i forhold til sidste år. Tidligere er beregningen sket ved SKATs beregning af 15,5% pr. 30. juni. Nu er forpligtelsen beregnet på baggrund af faktiske tilgode feriedage hos medarbejderen. Forskellen på de to beregningsmetoder er 6,2 mio. kr.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

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

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Administrationshonorarer mv. omfatter honorarer for administration og servicering af ejendomme samt

honorarer for enkeltstående opgaver i forbindelse hermed.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktiviteter.

#### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger fra leverandører, som er direkte henførbare til en ydelse som viderefaktureres.

#### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til kontorlokaler, kontoromkostninger samt omkostninger til IT.

#### Personaleomkostninger

I personaleomkostninger indregnes omkostninger til det administrative personale, ledelsen samt ejendoms-servicepersonale.

#### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, rentedelen af finansielle leasingydelser samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

#### Skat

Årets skat, som 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.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt aconto 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, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.



Selskabet er sambeskattet med moderselskabet samt koncernforbundne selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## BALANCEN

### Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder

Afskrivningsperioden udgør sædvanligvis 7 år.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter igangværende og færdiggjorte udviklingsprojekter.

Kostprisen for udviklingsprojekter omfatter omkostninger, der direkte kan henføres til udviklingsprojekterne.

Færdiggjorte udviklingsprojekter afskrives lineært over den forventede brugstid.

Immaterielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages

lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid på 3-6 år.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen som korrektion til af- og nedskrivninger, eller under andre driftsindtægter i det omfang salgsprisen overstiger den oprindelige kostpris.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Udbytte

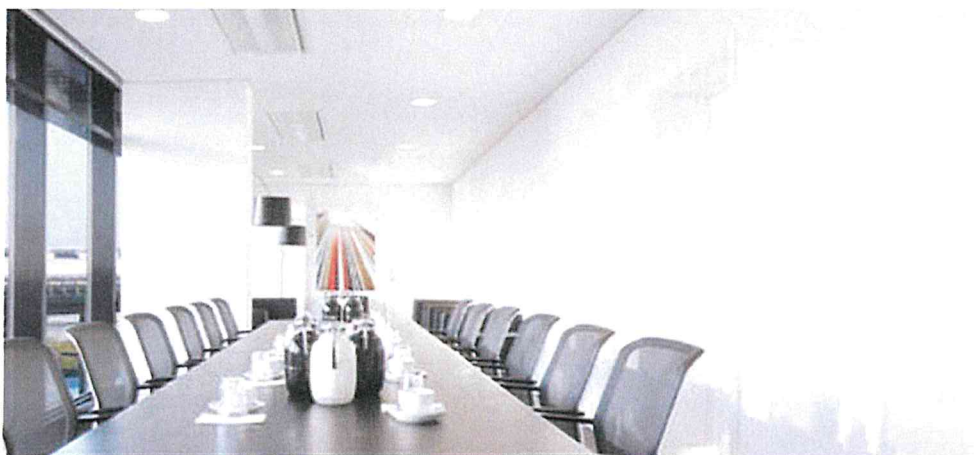
Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til tab på administrationsaftaler og erstatningssager.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.





Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

#### **Finansielle forpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **Leje- og leasingforpligtelser**

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

#### **Pengestrømsopgørelsen**

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investering og finansiering samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

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

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger, mellemværende med tilknyttede virksomheder og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko, med fradrag af kortfristet bankgæld.

## 2. NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningens enkelte elementer adskiller sig ikke forretningsmæssigt fra hinanden, hvorfor der ikke vises segmentoplysninger. Det geografiske marked er i Danmark.

## 3. PERSONALEOMKOSTNINGER

t. kr.	H2 2017	2016/17
Gager og lønninger*	111.883	213.759
Pensioner	11.570	21.331
Andre omkostninger til social sikring	491	950
I alt	123.944	236.040
Bestyrelse og direktion	2.061	5.074
Personaleomkostninger i alt	126.005	241.114
Gennemsnitligt antal beskæftigede	433	410

\* I sammenligningstallet for 2016/17 indgår særligt incitamentsprogram. Dette er ikke gældende i indeværende år.

## 4. FINANSIELLE OMKOSTNINGER

t. kr.	H2 2017	2016/17
Renteomkostninger	157	37
Finansielle omkostninger i alt	157	37

## 5. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

t. kr.	H2 2017	2016/17
Aktuel skat	377	5.077
Ændring i udskudt skat	460	440
Skat af årets resultat i alt	837	5.517

## 6. FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

t. kr.	H2 2017	2016/17
Bestyrelsen foreslår årets resultat disponeret således:		
Overført overskud	-16.644	17.067
Foreslag til udbytte for regnskabsåret	19.000	0
Overført til reserve for udviklingsomkostninger	568	2.352
I alt	2.924	19.419

## 7. IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

t. kr.	Goodwill	Færdiggjorte udviklingsprojekter	Udviklingsprojekter under udførelse	I alt
Kostpris pr. 1. juli	42.673	2.514	816	46.003
Tilgang	0	303	759	1.062
Kostpris pr. 31. december	42.673	2.817	1.575	47.065
Af- og nedskrivninger pr. 1. juli	-22.169	-247	-67	-22.483
Årets afskrivninger	-1.830	-335	0	-2.165
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	-23.999	-582	-67	-24.648
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	18.674	2.235	1.508	22.417

Forudsætningerne for indregning af udviklingsomkostninger er, at projekterne medfører en øget kundetilfredshed kombineret med øget værdiskabelse, og skal ses som led i vores digitale rejse.

Digital generalforsamling er elektronisk afholdelse af møder, herunder afstemninger. Produktet kan anvendes af både nuværende og fremtidige kunder.

Indkøbsrekvisitioner er en selvbetjeningsløsning, og derved et attraktivt produkt ved valg af ejendomsadministrator. Herudover medfører projektet effektivisering i arbejdsprocesser, og elektronisk fakturagodkendelse til glæde for kunderne. Projektet følger it-udviklingsplanen.

Datarum er en ydelse, der løbende anvendes af vores kunderne ved køb og salg af ejendomme. Projektet er idriftsat.

Ny hjemmeside til udlejning af kundernes ejendomme har fokus på kunde og brugervenligt design med fokus brugerrollen, der kan anvendes på de gængse mobile platforme. Herunder selvbetjeningsunivers i forhold til booking af fremvisning. Produktet er idriftsat.

Indleje er et produkt, der giver kunden øget indsigt i deres stamdata om egne lejemål mv. Projektet følger it-udviklingsplanen.

## 8. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

t. kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 1. juli	34.163
Tilgang	2.766
Kostpris pr. 31. december	36.929
Afskrivninger 1. juli	-25.251
Årets afskrivninger	-2.196
Afskrivninger 31. december	-27.447
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	9.482

## 9. HUSLEJEDEPOSITA

t. kr.	31. dec 2017	30. jun 2017
Kostpris pr. 1. juli	201	191
Tilgang	0	10
Afgang	-7	0
Kostpris pr. 31 december	194	201
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	194	201

## 10. PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

I posten periodeafgrænsningsposter indgår forudbetalt løn til medarbejdere samt forudbetalte omkostninger.

## 11. HENSÆTTELSE TIL UDskUDT SKAT

t. kr.	31. dec 2017	30. jun 2017
Udskudt skat påhviler følgende poster		
Immaterielle anlægsaktiver	401	542
Materielle anlægsaktiver	385	131
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	-153	-50
Andre hensatte forpligtelser	0	-164
Anden gæld	-328	-410
Periodeafgrænsningsposter	955	751
Udskudt skat ultimo	1.260	800
Bevægelser i året		
Primo	800	360
Indregnet i resultatopgørelsen	460	440
Ultimo	1.260	800

## 12. GÆLD TIL TILKNYTTETE VIRKSOMHEDER

Gælden på 1,5 mio. kr. forfalder umiddelbart efter balancedagen 31. december 2018.

## 13. ANDEN GÆLD

t. kr.	31. dec 2017	30. jun 2017
Moms og afgifter	5.666	4.257
Feriepenge og skyldige lønomkostninger mv.	34.245	33.695
Anden gæld i alt	39.911	37.953

## 14. LEJE- OG LEASINGFORPLIGTIGELSER

t. kr.	31. dec 2017	30. jun 2017
Der er indgået operationelle leasingaftaler vedrørende biler		
Fremtidig leasingydelse	175	362
Huslejeforpligtelse		
Fremtidig forpligtelse	75.310	87.112

## 15. EVENTUALFORPLIGTIGELSER

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Newsec PAM Denmark ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter m.v. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet er løbende part i tvister, som efter ledelsens bedste skøn ikke forventes at få væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## 16. AKTIONÆRFORHOLD

Selskabet er 100% ejet af Newsec PAM Denmark ApS, c/o Lyngby Hovedgade 4, Kgs. Lyngby, CVR-nr. 38 80 22 24, og indgår i koncernregnskabet for Stronghold Invest AB, som mindste koncern og i koncernregnskabet for det ultimative moderselskab Pejoni AB.

Koncernregnskabet for Newsec Datea A/S kan rekvireres på følgende adresse: Stronghold Invest AB, Stureplan 3, P.O. BOX 7795, SE-103 96 Stockholm.

<b>Navn</b>	<b>Hjemsted</b>
Stronghold Invest AB	Stockholm, Sverige
Pejoni AB	Djursholm, Sverige

## 17. NÆRTSTÅENDE PARTER

Transaktioner med nærtstående parter er indgået på markedsvilkår.

Der er i regnskabsåret betalt Management fee til Stronghold Invest AB. Dette er sket på markedsvilkår.

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

<b>Navn</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Grundlag for indflydelse</b>
Newsec PAM Denmark ApS	Lyngby-Taarbæk	Hovedaktionær
Stig Peter Urban Edenström	Stockholm, Sverige	Ultimative ejer

The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions. It emphasizes that every entry, no matter how small, should be recorded to ensure the integrity of the financial data. This includes not only sales and purchases but also expenses and income. The document provides a detailed list of items that should be tracked, such as inventory levels, accounts payable, and accounts receivable. It also outlines the procedures for recording these transactions, including the use of double-entry bookkeeping to ensure that the books are balanced.

The second part of the document focuses on the analysis of the financial data. It explains how to calculate key financial ratios and metrics, such as the gross profit margin, operating profit margin, and return on investment. These calculations are essential for understanding the company's financial performance and identifying areas for improvement. The document also discusses the importance of comparing the company's performance to industry benchmarks and providing a clear explanation of any variances.

The final part of the document covers the preparation of financial statements. It provides a step-by-step guide to creating the income statement, balance sheet, and cash flow statement. It also discusses the importance of auditing the financial statements to ensure their accuracy and reliability. The document concludes with a summary of the key findings and recommendations for the future.

