

NEWSEC

ÅRSRAPPORT

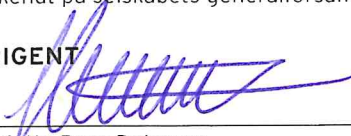
FOR PERIODEN 1/1 - 31/12-2018

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

CVR. NR. 25 32 62 96

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 8. februar 2019.

DIRIGENT


Henriette Berg-Deleuran

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	2
Hoved- og nøgletal	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning	7
Den uafhængige revisors erklæringer.....	8
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse.....	14
Noter	15

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. januar 2018 til 31. december 2018

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

Thomas Kempf, adm. direktør

REVISOR

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S
CVR-nr. 33 96 35 56

HOVED- OG NØGLETAL

t. kr.	2018	H2 2017	2016/17	2015/16	2014/15
HOVEDTAL					
Nettoomsætning	347.434	169.629	336.207	312.747	317.734
Resultat af primær drift (EBIT)	-22.852	3.918	24.972	26.785	33.759
Resultat af finansielle poster	-101	-157	-37	-40	495
Årets resultat	-17.913	2.924	19.419	20.872	26.195
Investeringer i materielle anlægsaktiver	2.974	2.766	5.062	2.506	6.155
Aktiver i alt	147.575	109.757	109.149	100.165	107.229
Gennemsnitlige operationelle aktiver	94.279	81.752	77.793	65.987	48.668
Egenkapital i alt	35.430	47.343	44.419	45.872	51.195
NØGLETAL					
Overskudsgrad (%)	-6,6	2,3	7,4	8,6	10,6
Afkastgrad (%)	-24,2	4,8	32,1	40,6	69,4
Egenkapitalens forrentning (%)	-43,3	6,3	43,0	43,0	55,6
Soliditetsgrad (%)	24,0	43,1	40,7	45,8	47,7
Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede	441	433	410	378	390

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.

LEDELSSESBERETNING

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 shopping centre 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. JANUAR 2018 TIL 31. DECEMBER 2018

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. Sammenligningsåret er for perioden 1. juli til 31. december.

Den 1. oktober 2018 overtog Newsec Datea aktiviteterne i Salling ejendomsadministration A/S. Periodens resultat er indregnet i regnskabet for 2018.

Nettoomsætningen udgjorde 310 mio. kr., og det gennemsnitlige antal medarbejdere udgjorde 441 mod 433 i 2017.

Newsec Dateas resultat før skat udgjorde et underskud på 23,0 mio. kr., og periodens resultat udgjorde et underskud på 17,9 mio. kr. Periodens resultat er påvirket af engangsomkostninger bl.a. i form af fritstillede medarbejdere, organisationsændringer og nedskrivning af ophørte udviklingsprojekter mv.

Når der tages højde for engangsomkostningerne så

finder ledelsen periodens resultat tilfredsstillende og vurderer samtidig, at Newsec Datea står rustet til fremtiden efter netop de organisatoriske ændringer der er foretaget igennem 2018. Grundet resultatet er der foretaget koncerntilskud på 25 mio. kr. fra Newsec PAM Denmark ApS.

Selskabets balancesum udgjorde 148 mio. kr. i 2018 mod 110 mio. kr. i 2017.

Selskabets egenkapital udgjorde 35,4 mio. kr. i 2018 mod 47 mio. kr. i 2017.

ANDRE FORHOLD

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

FORVENTNINGER TIL 2019

Forventningerne til regnskabsåret 2019 er et fortsat højt aktivitetsniveau og en resultatforbedring i forhold til 2018.

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 medarbejdertilfredshed.

MEDARBEJDERFORHOLD OG KPI'ER

Som en del af Newsec Datea A/S mantra "Passion for Colleagues and Clients" er der stor fokus på medarbejdertilfreds. Dette mantra sammen med kundertilfreds-hed skal sikre Newsec Datea A/S's økonomiske fremgang. Løbende videreudvikling af medarbejdere og gode forhold skal være med til at forbedre og vedvare medarbejdertilfredsheden.

UDVIKLINGSAKTIVITETER

Udviklingsaktiviteter er prioriteret og fokuseret mod udvikling af løsninger til forbedring af services over for selskabets kunder.

Der er pr. 31. december 2018 aktiveret for 2,5 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. For yderligere info omkring forretningsmodellen se venligst afsnit Forretningsgrundlag.

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 medarbejderudviklings-samtaler og individuelle udviklingsplaner.

For at sikre den bedst mulige trivsel, gennemfører Newsec Datea fast en medarbejdertrivselsundersøgelse, som tager temperaturen på medarbejdernes arbejdsglæde og trivsel. Resultaterne i medarbejdertilfredsheden bliver taget til efterretning og tilpasninger bliver løbende foretaget.

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 2018 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. Der har ikke været medlemmer til valg i 2018 hvorfor det ikke har været muligt at opfylde kravet i indeværende år. 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.

VÆSENTLIGE RISICI

Selskabets væsentligste forretningsmæssige risiko er knyttet til evnen til at opfylde kundernes krav om kompetent ejendomsadministration, rådgivning og god service. Dette krav opfyldes med dygtige kompetente medarbejdere og evnen til at tiltrække disse.

Som beskrevet under samfundsansvar så er medarbejdernes trivsel afgørende for Newsec Datea. Derfor er den væsentligste risiko ikke at kunne holde på kompetencerne eller tiltrække de rette medarbejdere. Men også en indsats vedrørende uddannelse af eksisterende medarbejderes kompetencer er igangsat og vil være under løbende revision.

Risici forbundet med antikorrupsion og bestikkelse kan påvirke selskabets løbende drift. Newsec Datea har, som beskrevet under Samfundsansvar, en gavepolitik der skal sikre os imod bestikkelse. Derudover foretages der hvidvask dokumentation på alle nye kunder. Der er i løbet af 2018 ikke konstateret bestikkelse eller korrupsion.

Endelig er det selskabets opfattelse at der ikke er risiko forbundet med miljø og klima. Der er stort fokus på netop klimapolitikken i forbindelse med vores kunder og leverandører, se yderligere under samfundsansvar. Derudover vil der gennem de kommende år være fokus på, at få mindsket affald og som minimum stille krav til genbrug for så vidt muligt.

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 regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

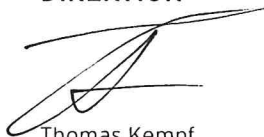
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 8. februar 2019

DIREKTION



Thomas Kempf
Adm. direktør


BESTYRELSE



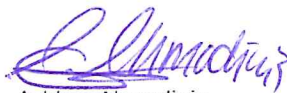
Björn Peter Georg Lindeborg
Formand



Jesper Teddy Lok



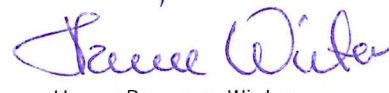
Stig Peter Urban Edenström



Ashkan Ahmadinia



Lars Håkan Johansson



Hanne Berggren Winter

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

TIL KAPITALEJERNE I NEWSEC DATEA A/S

KONKLUSION

Vi har revideret årsregnskabet for Newsec Datea A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 regnskabsbrugere 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 8. februar 2019

DELOITTE

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



René Carøe Andersen
statsautoriseret revisor

MNE nr. mne34499

RESULTATOPGØRELSE

t. kr.	Note	2018	H2 2017
Nettoomsætning	2	347.434	169.629
Andre driftsindtægter		120	6
Direkte omkostninger		-7.470	-3.060
Eksterne omkostninger		-83.054	-32.290
Personaleomkostninger	3	-269.360	-126.005
Af- og nedskr. på imm. og materielle anlægsaktiver		-10.522	-4.362
Resultat af primær drift		-22.852	3.918
Finansielle omkostninger	4	-101	-157
Resultat før skat		-22.953	3.761
Skat af årets resultat	5	5.040	-837
Årets resultat	6	-17.913	2.924

BALANCE

t. kr.	Note	31. dec 2018	31. dec 2017
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Goodwill	7	39.810	18.674
Færdiggjorte udviklingsprojekter	7	1.013	2.235
Udviklingsprojekter under udførelse	7	1.486	1.508
Immaterielle anlægsaktiver		42.309	22.417
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	9.086	9.482
Materielle anlægsaktiver		9.086	9.482
Huslejedeposita	9	194	194
Udskudt skatteaktiv	10	3.403	0
Finansielle anlægsaktiver		3.597	194
ANLÆGSAKTIVER I ALT		54.992	32.093
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		38.319	28.489
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomhed		25.000	0
Tilgodehavender hos administrationskunder		4.471	2.833
Andre tilgodehavender		2.692	5.995
Periodeafgrænsningsposter	11	6.011	12.664
Tilgodehavender		76.493	49.980
Likvide beholdninger		16.091	27.684
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		92.584	77.664
AKTIVER I ALT		147.576	109.757

BALANCE

t. kr.	Note	31. dec 2018	H2 2017
PASSIVER			
Aktiekapital		25.000	25.000
Reserve for udviklingsomkostninger		1.948	2.920
Overført resultat		8.482	423
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	19.000
Egenkapital i alt		35.430	47.343
Hensættelse til udskudt skat	10	0	1.260
Andre hensatte forpligtelser	12	2.070	445
Hensatte forpligtelser i alt		2.070	1.705
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.504
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	1.504
Gæld til administrationskunder		12.558	11.817
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.261	7.100
Skyldig sambeskatningsbidrag		0	377
Anden gæld	13	74.257	39.911
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		110.076	59.205
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		110.076	60.709
PASSIVER I ALT		147.576	109.757
Anvendt regnskabspraksis	1		
Leje- og leasingforpligtelser	14		
Eventualforpligtelser	15		
Aktionærforhold	16		
Nærtstående parter	17		

EGENKAPITALOPGØRELSE

t. kr.	Aktiekapital	Reserve for udviklingsomkostninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2018	25.000	2.920	423	19.000	47.343
Overført jf. resultatdisponering	0	-972	-16.941	0	-17.913
Kontant kapitaludvidelse	0	0	25.000	0	25.000
Udbetalt udbytte	0	0	0	-19.000	-19.000
Egenkapital pr. 31. december 2018	25.000	1.948	8.482	0	35.430
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

Aktiekapitalen er opdelt i 250.000 aktier a 100 kr.

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

t. kr.	2018	H2 2017
Resultat af primært drift	-22.852	3.918
Regulering for afskrivninger	10.522	4.362
Ændringer i driftskapital	51.359	-757
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	39.029	7.523
Finansielle udbetalinger	-101	-157
Pengestrømme fra ordinær drift	38.928	7.367
Skat betalt i året	0	-5.077
Pengestrømme fra driftsaktivitet	38.928	2.290
Investering i goodwill og udviklingsprojekter	-27.043	-1.062
Investering i anlægsaktiver	-2.974	-2.766
Pengestrømme investeringsaktivitet	-30.017	-3.828
Udbytte	-19.000	-
Pengestrømme finansieringsaktivitet	-19.000	-
Årets pengestrøm	-10.089	-1.538
Likvider pr. 1. januar	26.180	27.718
Likvider pr. 31. december	16.091	26.180
Som specificeres således:		
Likvide beholdninger	16.091	27.684
Mellemværender med tilknyttede virksomhed	0	-1.504
Likvide midler i alt	16.091	26.180

NOTER

NOTEOVERSIGT

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

1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. 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 REGNSKABSMÆSSIGT SKØN

Regnskabsmæssig skøn af levetid på computere, telefoner og andet mindre IT anskaffelser er ændret. Derfor føres disse i driften som småanskaffelser frem for aktivering og afskrivning. Tidligere aktiverede aktiver bliver løbende færdigafskrevet. Ændring i skøn giver en regnskabsmæssig effekt på 365 t. kr., hvilket svarer til hvad aktiverne ville have haft af bogført værdi pr. 31. december 2018.

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 leasingydelse 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 posterne 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 leasingydelser.

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 nominel 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

Leasingydelser 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.	2018	H2 2017
Gager og lønninger	235.927	111.883
Pensioner	24.117	11.570
Andre omkostninger til social sikring	1.609	491
I alt	261.653	123.944
Bestyrelse og direktion	7.707	2.061
Personaleomkostninger i alt	269.360	126.005
Gennemsnitligt antal beskæftigede	441	433

4. FINANSIELLE OMKOSTNINGER

t. kr.	2018	H2 2017
Renteomkostninger	101	157
Finansielle omkostninger i alt	101	157

5. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

t. kr.	2018	H2 2017
Aktuel skat	-377	377
Ændring i udskudt skat	-4.663	460
Skat af årets resultat i alt	-5.040	837

6. FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

t. kr.	2018	H2 2017
Bestyrelsen foreslår årets resultat disponeret således:		
Overført resultat	-16.941	-16.644
Foreslag til udbytte for regnskabsåret	0	19.000
Overført til reserve for udviklingsomkostninger	-972	568
I alt	-17.913	2.924

7. IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

t. kr.	Goodwill	Færdiggjorte udviklingsprojekter	Udviklingsprojekter under udførelse	I alt
Kostpris pr. 1. januar	42.673	2.817	1.576	47.066
Tilgang	25.683	148	1.212	27.043
Afgang	0	-477	0	-477
Overførsel	0	-186	-1.128	-1.314
Kostpris pr. 31. december	68.356	2.302	1.660	72.318
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-23.999	-582	-67	-24.648
Tilbageførte afskrivninger	0	263	0	263
Årets afskrivninger	-4.547	-970	-107	-5.624
Årets nedskrivninger	0	-214	-278	-492
Tilbageførte nedskrivninger	0	214	278	492
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	-28.546	-1.289	-174	-30.009
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	39.810	1.013	1.486	42.309

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. Udviklingsprojekter består primært af følgende projekter:

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

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 med fokus på kunde og brugervenligt design med fokus brugerrollen, der kan anvendes på de gængse mobile platforme. Selvbetjeningsunivers i forhold til booking af fremvisning, synliggørelse af åben hus, opskrivning på venteliste og informationssøgning. Produktet er idriftsat.

8. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

t. kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 1. januar	36.929
Tilgang	2.974
Overførsel	1.314
Kostpris pr. 31. december	41.217
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-27.447
Årets afskrivninger	-4.684
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	-32.131
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	9.086

9. HUSLEJEDEPOSITA

t. kr.	31. dec 2018	31. dec 2017
Kostpris pr. 1. januar	194	201
Afgang	0	-7
Kostpris pr. 31 december	194	194
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	194	194

10. UDSKUDT SKAT

t. kr.	31. dec 2018	31. dec 2017
Udskudt skat påhviler følgende poster		
Immaterielle anlægsaktiver	758	401
Materielle anlægsaktiver	38	385
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	-651	-153
Anden gæld	-458	-328
Periodeafgrænsningsposter	1.464	955
Fremførbart underskud	-4.554	0
Udskudt skat ultimo	-3.403	1.260
Bevægelser i året		
Primo	1.260	800
Indregnet i resultatopgørelsen	-4.663	460
Ultimo	-3.403	1.260

Udskudt skat består primært af fremførbare underskud, som forventes anvendt i det kommende regnskabsår.

11. PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

I posten periodeafgrænsningsposter indgår forudbetalte omkostninger.

12. ANDRE HENSATTE FORPLIGTELSE

Andre hensatte forpligtelser vedrører hensættelser til tab på administrationsaftaler og erstatningssager.

13. ANDEN GÆLD

t. kr.	31. dec 2018	31. dec 2017
Moms og afgifter	33.695	5.666
Feriepenge og skyldige lønomkostninger mv.	40.562	34.245
Anden gæld i alt	74.257	39.911

14. LEJE- OG LEASINGFORPLIGTIGELSER

t. kr.	31. dec 2018	31. dec 2017
--------	--------------	--------------

Der er indgået operationelle leasingaftaler vedrørende biler

Fremtidig leasingydelse	168	175
-------------------------	-----	-----

Huslejeforpligtelse

Fremtidig forpligtelse	61.833	75.310
------------------------	--------	--------

For årene 2019 til 2021 er der indgået operationelle leasingaftaler vedrørende biler. Aftalerne er uopsigelige.

Af den samlede leasingydelse forfalder 78 t.kr. til betaling i løbet af de kommende 12 måneder.

15. EVENTUALFORPLIGTIGELSER

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Newsec PAM Denmark ApS som administrationsselskab. 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 det ultimative moderselskab Stronghold Invest AB.

17. NÆRTSTÅENDE PARTER

Transaktioner med nærtstående parter er indgået på markedsvilkår.

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

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

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

NEWSEC

THE FULL
SERVICE
PROPERTY
HOUSE