



Oskar Group ApS

Kongens Nytorv 28, 1.
1050 København K
CVR-nr. 30617401

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
22.06.2021

Henrik Wessmann Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2020	12
Koncernens balance pr. 31.12.2020	13
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020	15
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2020	16
Koncernens noter	17
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2020	22
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2020	23
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2020	25
Modervirksomhedens noter	26
Anvendt regnskabspraksis	28

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Oskar Group ApS
Kongens Nytorv 28, 1.
1050 København K

CVR-nr.: 30617401
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Direktion

Henrik Wessmann Jensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Oskar Group ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22.06.2021

Direktion

Henrik Wessmann Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Oskar Group ApS

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold i koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern

kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 22.06.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Tim Kjær-Hansen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23295

Torben Rohde Pedersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33801

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Hovedtal		
Bruttofortjeneste	50.824	45.480
Driftsresultat	108.756	65.922
Resultat af finansielle poster	(47.698)	(8.299)
Årets resultat	46.128	46.030
Balancesum	1.028.047	684.686
Investeringer i materielle aktiver	85.967	125.432
Egenkapital	128.420	88.705
Pengestrømme fra driftsaktivitet	(81.972)	(153.463)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(92.381)	(74.365)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	208.708	266.071
Nøgletal		
Soliditetsgrad (%)	12,49	12,96

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital}}{\text{Balancesum}} * 100$

Balancesum

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg, drift og udvikling af fast ejendom samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har ultimo 2020 købt anparterne i Real Danmark fra koncernforbundne parter, for at samle ejendomsaktiviteten i Oskar Group koncernen. Da der er tale om en koncernintern transaktion har koncernen valgt at bruge sammenlægningsmetoden med tilpasning af sammenligningstal. Dette skønnes at give den bedste præsentation af udviklingens takt og retning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 46.128 t.kr., hvilket anses som værende tilfredsstillende.

I 2020 blev alle selskaber med ejendomsaktiviteter i moder- og søsterselskaber, samlet under Oskar Group hvorved Oskar Group fremstår som en rendyrket ejendomskoncern. Af samme årsag har selskabet valgt at udarbejde koncernregnskab for 2020.

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

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

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

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

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

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

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

I løbet af 2020 blev der arbejdet med en mulighed for at udvikle en ejendom på den anden grund til en international udbyder af elektrificeret offentlig transport og de overordnede betingelser var næsten på plads da udbyderen besluttede at fravælge det danske marked. Der arbejdes nu videre med udvikling af 24.000 m² kontorer.

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

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

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendomme

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

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

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

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

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

Igangværende arbejde

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

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

Likviditet og finansiering

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

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

Forventet udvikling

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

Særlige risici

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

Rente- og valuta risici

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

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

Videnressourcer

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

Miljømæssige forhold

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

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

Begivenheder efter balancedagen

Den ene af de to ejendomserhvervelser i december 2020 er overdraget til underkoncernen Real Danmark i 1. halvår og er finansieret ved gennemført obligationsudstedelse i juni 2021.

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

Koncernens resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		50.824.054	45.479.660
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		66.804.421	27.567.716
Personaleomkostninger	1	(8.365.841)	(6.625.758)
Af- og nedskrivninger		(506.799)	(500.000)
Driftsresultat		108.755.835	65.921.618
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		394.664	73.519
Andre finansielle indtægter		665.541	3.190.325
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(1.046.321)	(409.123)
Andre finansielle omkostninger		(47.712.080)	(11.153.321)
Resultat før skat		61.057.639	57.623.018
Skat af årets resultat		(14.929.623)	(11.592.612)
Årets resultat	2	46.128.016	46.030.406

Koncernens balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Erhvervede varemærker		4.000.000	4.500.000
Immaterielle aktiver	3	4.000.000	4.500.000
Investeringsejendomme		397.552.000	237.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		47.979	0
Materielle aktiver under udførelse		0	7.355.301
Materielle aktiver	4	397.599.979	244.855.301
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	250.125
Andre tilgodehavender		29.964.067	10.648.845
Finansielle aktiver	5	29.964.067	10.898.970
Anlægsaktiver		431.564.046	260.254.271
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		32.765	3.125
Igangværende arbejder for fremmed regning	6	483.400.000	372.500.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.713.873	0
Andre tilgodehavender		30.904.811	5.304.434
Periodeafgrænsningsposter	7	1.025.759	1.573.880
Tilgodehavender		517.077.208	379.381.439
Likvide beholdninger		79.405.871	45.050.036
Omsætningsaktiver		596.483.079	424.431.475
Aktiver		1.028.047.125	684.685.746

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		128.294.693	88.580.127
Egenkapital		128.419.693	88.705.127
Udskudt skat	8	48.820.000	35.555.709
Hensatte forpligtelser		48.820.000	35.555.709
Bankgæld		44.390.011	220.959.160
Anden gæld optaget ved udstedelse af obligationer		249.355.756	161.161.956
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	9	51.937.419	107.216.321
Deposita		2.249.088	952.765
Anden gæld		414.889	126.981
Langfristede gældsforpligtelser	10	348.347.163	490.417.183
Bankgæld		229.936.446	14.717.560
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		169.291.378	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.471.235	5.083.763
Gæld til tilknyttede virksomheder		82.912.310	38.382.789
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		38.087	0
Skyldig skat		1.413.884	3.115.953
Anden gæld		8.396.929	8.707.662
Kortfristede gældsforpligtelser		502.460.269	70.007.727
Gældsforpligtelser		850.807.432	560.424.910
Passiver		1.028.047.125	684.685.746
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Transaktioner med nærtstående parter	14		
Koncernforhold	15		
Dattervirksomheder	16		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	58.606.399	58.731.399
Ændring i regnskabspraksis	0	29.973.728	29.973.728
Korrigeret egenkapital primo	125.000	88.580.127	88.705.127
Effekt af virksomhedskøb o.l.	0	(6.413.450)	(6.413.450)
Årets resultat	0	46.128.016	46.128.016
Egenkapital ultimo	125.000	128.294.693	128.419.693

Ændringen af regnskabspraksis samt effekt af virksomhedskøb o.l. er korrektioner til egenkapitalen som følge af brug af sammenlægningsmetoden inkl. tilpasning af sammenligningstal i forbindelse med det koncerninterne køb af Real Danmark koncernen.

Ændring i regnskabspraksis på i alt 29.974 t.kr. udgør egenkapitalen i Real Danmark 01.01.2020 og effekt af virksomhedskøb på i alt 6.413 t.kr. er kostprisen for køb af aktierne. Forskellen er et udtryk for resultatet i perioden 01.01.2020 til overdragelsen af aktierne.

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Driftsresultat		108.755.835	65.921.618
Af- og nedskrivninger		506.799	500.000
Ændringer i arbejdskapital	11	(76.731.726)	(181.340.933)
Dagsværdireguleringer		(66.804.421)	(27.567.716)
Pengestrømme vedrørende primær drift		(34.273.513)	(142.487.031)
Modtagne finansielle indtægter		1.060.205	757.445
Betalte finansielle omkostninger		(48.758.401)	(11.733.020)
Pengestrømme vedrørende drift		(81.971.709)	(153.462.606)
Køb mv. af immaterielle aktiver		0	(5.000.000)
Køb mv. af materielle aktiver		(85.967.056)	(31.759.233)
Køb af finansielle aktiver		(6.413.451)	(37.605.787)
Pengestrømme vedrørende investeringer		(92.380.507)	(74.365.020)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		(174.352.216)	(227.827.626)
Optagelse af lån		209.680.569	253.201.189
Afdrag på lån mv.		(972.518)	(4.630.187)
Kontant kapitalforhøjelse		0	17.500.000
Pengestrømme vedrørende finansiering		208.708.051	266.071.002
Ændring i likvider		34.355.835	38.243.376
Likvider primo		45.050.036	6.806.660
Likvider ultimo		79.405.871	45.050.036
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		79.405.871	45.050.036
Likvider ultimo		79.405.871	45.050.036

Koncernens noter

1 Personaleomkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Gager og lønninger	8.213.981	6.466.396
Pensioner	102.193	122.364
Andre omkostninger til social sikring	49.667	36.998
	8.365.841	6.625.758
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	8	6

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

2 Forslag til resultatdisponering

	2020 kr.	2019 kr.
Overført resultat	46.128.016	46.030.406
	46.128.016	46.030.406

3 Immaterielle aktiver

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

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	185.193.114	0	7.355.301
Overførsler	7.335.301	0	(7.355.301)
Tilgange	85.912.278	54.778	0
Kostpris ultimo	278.440.693	54.778	0
Årets afskrivninger	0	(6.799)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(6.799)	0
Dagsværdireguleringer primo	52.306.886	0	0
Årets dagsværdireguleringer	66.804.421	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	119.111.307	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	397.552.000	47.979	0

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

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

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

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

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

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

5 Finansielle aktiver

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

6 Igangværende arbejder for fremmed regning

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

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

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

Der er ikke modtaget forudbetalinger fra kunder.

7 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger.

8 Udskudt skat

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

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

9 Gæld til kreditinstitutter i øvrigt

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

10 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Bankgæld	44.390.011	37.800.000
Anden gæld optaget ved udstedelse af obligationer	249.355.756	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	51.937.419	0
Deposita	2.249.088	0
Anden gæld	414.889	0
	348.347.163	37.800.000

11 Ændring i arbejdskapital

	2020	2019
	kr.	kr.
Ændring i tilgodehavender	(455.016.711)	(237.934.856)
Ændring i leverandørgæld mv.	378.284.985	56.593.923
	(76.731.726)	(181.340.933)

12 Eventualforpligtelser

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

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for obligationsgæld, bankgæld og gæld til kreditinstitutter i øvrigt på i alt 464.990 t.kr. er stillet sikkerhed ved ejerpantebrev på 584.920 t.kr. samt der er stillet sikkerhed i en række af koncernens kapitalandele.

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

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

14 Transaktioner med nærtstående parter

	Moder- virksomhed kr.
Omsætning	205.000
Vareforbrug	1.106.652
Tilgodehavender	1.713.873
Forpligtelser	82.912.310

15 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:
HAWK Investments ApS

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
HAWK Investments ApS

16 Dattervirksomheder

	Retsform	Ejerandel %
Real Danmark	A/S	100
Real Danmark Ejendomme I	A/S	100
Real Danmark Ejendomme II	ApS	100
Real Danmark Ejendomme III	ApS	100
Real Danmark Ejendomme IV	ApS	100
Real Danmark Ejendomme V	ApS	100
Columbus Circus	ApS	100
Wessmann Holding	ApS	100
Oskar Office	ApS	100
NVG 15 Holding	ApS	100
Nørre Voldgade 15	ApS	100
Oskar Properties	ApS	100

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(64.814)	2.213
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		46.581.205	33.551.777
Andre finansielle indtægter	1	3.600	0
Andre finansielle omkostninger	2	(391.974)	(312.698)
Årets resultat	3	46.128.017	33.241.292

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		140.158.997	93.387.585
Finansielle aktiver	4	140.158.997	93.387.585
Anlægsaktiver		140.158.997	93.387.585
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.756.567	0
Andre tilgodehavender		3.047	6.696
Tilgodehavender		1.759.614	6.696
Likvide beholdninger		724	721
Omsætningsaktiver		1.760.338	7.417
Aktiver		141.919.335	93.395.002

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		118.109.804	71.528.599
Overført overskud eller underskud		10.184.891	17.051.529
Egenkapital		128.419.695	88.705.128
Anden gæld		0	2.064.321
Langfristede gældsforpligtelser		0	2.064.321
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		2.374.872	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		366.491	359.689
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.758.277	2.265.864
Kortfristede gældsforpligtelser		13.499.640	2.625.553
Gældsforpligtelser		13.499.640	4.689.874
Passiver		141.919.335	93.395.002
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Transaktioner med nærtstående parter	7		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	47.968.320	10.638.079	58.731.399
Ændring i regnskabspraksis	0	23.560.279	6.413.450	29.973.729
Korrigeret egenkapital primo	125.000	71.528.599	17.051.529	88.705.128
Effekt af virksomhedskøb o.l.	0	0	(6.413.450)	(6.413.450)
Årets resultat	0	46.581.205	(453.188)	46.128.017
Egenkapital ultimo	125.000	118.109.804	10.184.891	128.419.695

Ændringen af regnskabspraksis samt effekt af virksomhedskøb o.l. er korrektioner til egenkapitalen som følge af brug af sammenlægningsmetoden inkl. tilpasning af sammenligningstal i forbindelse med det koncerninterne køb af Real Danmark koncernen.

Ændring i regnskabspraksis på i alt 29.974 t.kr. udgør egenkapitalen i Real Danmark 01.01.2020 og effekt af virksomhedskøb på i alt 6.413 t.kr. er kostprisen for køb af aktierne. Forskellen er et udtryk for resultatet i perioden 01.01.2020 til overdragelsen af aktierne.

Modervirksomhedens noter

1 Andre finansielle indtægter

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.600	0
	3.600	0

2 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	79.537	34.516
Renteomkostninger i øvrigt	311.385	275.671
Øvrige finansielle omkostninger	1.052	2.511
	391.974	312.698

3 Forslag til resultatdisponering

	2020 kr.	2019 kr.
Overført resultat	46.128.017	33.241.292
	46.128.017	33.241.292

4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	21.858.986
Tilgange	120.000
Kostpris ultimo	21.978.986
Opskrivninger primo	71.528.599
Årets opskrivninger	46.581.205
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	70.207
Opskrivninger ultimo	118.180.011
Regnskabsmæssig værdi ultimo	140.158.997

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HAWK Investments ApS som administrationsselskab. 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 de

sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

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

7 Transaktioner med nærtstående parter

	Datter- virksomheder kr.
Nettoomsætning	<hr/> 205.000

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

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

Generelt om indregning og måling

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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

Koncernregnskabet

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

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

Virksomhedssammenslutninger

Ved køb af virksomheder hvor de deltagende virksomheder er under fælles kontrol, anvendes sammenlægningsmetoden. Efter sammenlægningsmetoden indregnes den erhvervede virksomheds aktiver og

forpligtelser til regnskabsmæssige værdier, korrigeret for eventuelle forskelle i anvendt regnskabspraksis. Forskellen mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen. Sammenligningstallene tilpasses.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

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

Nettoomsætning

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

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

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, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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 (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle rettigheder.

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

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

Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Løbende forbedringer samt omkostninger til reoverings og

optimeringsprojekter, inkl. renter i projektperioden aktiveres efter første indregning når omkostninger afholdes.

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

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

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis 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.

Tilgodehavender

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

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

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

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

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

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

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

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

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

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende skat

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

Pengestrømsopgørelsen

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

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

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

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

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