



Newsec Advisory

Vester Farimagsgade 19, 3.
1606 København V
CVR-nr. 32271316

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
27.06.2024

Morten Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2023	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Newsec Advisory
Vester Farimagsgade 19, 3.
1606 København V

CVR-nr.: 32271316
Stiftelsesdato: 26.09.2009
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Max Björn Barclay, formand
Morten Jensen
Hans Johan Håkansson
Louis Kjærgaard

Direktion

Morten Jensen, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Newsec Advisory.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23.06.2024

Direktion

Morten Jensen
adm. dir.

Bestyrelse

Max Björn Barclay
formand

Morten Jensen

Hans Johan Håkansson

Louis Kjærgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Newsec Advisory

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Newsec Advisory for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 brugerne 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 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 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 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 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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

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

København, den 23.06.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

René Carøe Andersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34499

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive ejendomsmæglervirksomhed og anden ejendomsrådgivning i forbindelse med følgende: ejendomstransaktioner, udlejning, vurdering, lejerådgivning for virksomhedskunder samt rådgivning om projekt- og ejendomsudvikling af erhvervsjendomme.

Selskabets majoritetsejer er Stronghold Invest AB som udover i Danmark er repræsenteret i Sverige, Norge, Finland og Baltikum og hvis primære forretningsområder udgøres af Newsec Advisory, Newsec Property Asset Management samt NIAM.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Bruttofortjenesten udgør 17.492 t.kr. mod 9.975 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat og efter goodwill udgør et underskud på 1.520 t.kr. mod et underskud på 7.716 t.kr. sidste år.

Selskabet har i 2023 fortsat været ramt af udviklingen i makroøkonomien i form af høj inflation og stigende renter og med deraf følgende usikkerhed på transaktionsmarkedet, som samlet set har medført et væsentligt fald i transaktionsmarkedet, hvilket har påvirket selskabets resultatudvikling negativt.

Baseret på ovenstående og udviklingen på transaktionsmarkedet generelt anser ledelsen årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har pr. 31.12.2023 tabt selskabskapitalen. Det er ledelsens forventning, at selskabskapitalen vil blive reetableret gennem fremtidig drift.

Ledelsen henviser til note 1 for omtale af going concern.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		17.492.202	9.975.921
Personaleomkostninger	2	(16.277.519)	(17.642.567)
Af- og nedskrivninger		(1.800.805)	(1.838.139)
Driftsresultat		(586.122)	(9.504.785)
Andre finansielle indtægter		4.570	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(557.455)	0
Andre finansielle omkostninger		(795.607)	(379.053)
Resultat før skat		(1.934.614)	(9.883.838)
Skat af årets resultat	3	414.422	2.167.624
Årets resultat		(1.520.192)	(7.716.214)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(1.520.192)	(7.716.214)
Resultatdisponering		(1.520.192)	(7.716.214)

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Goodwill		7.574.042	9.257.162
Immaterielle aktiver	4	7.574.042	9.257.162
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		975.343	187.111
Indretning af lejede lokaler		83.453	0
Materielle aktiver	5	1.058.796	187.111
Deposita		790.702	946.266
Finansielle aktiver		790.702	946.266
Anlægsaktiver		9.423.540	10.390.539
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.745.725	11.511.750
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		814.786	33.983
Andre tilgodehavender		0	111.701
Periodeafgrænsningsposter		391.832	413.014
Tilgodehavender		14.952.343	12.070.448
Omsætningsaktiver		14.952.343	12.070.448
Aktiver		24.375.883	22.460.987

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		(3.326.147)	(1.805.955)
Egenkapital		(2.826.147)	(1.305.955)
Udskudt skat		94.017	410.683
Hensatte forpligtelser		94.017	410.683
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.600.000	0
Anden gæld		666.745	644.198
Langfristede gældsforpligtelser	6	4.266.745	644.198
Bankgæld		9.197.948	8.338.258
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.889.363	1.218.291
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.341.970	5.868.982
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	2.274.269
Anden gæld		4.411.987	5.012.261
Kortfristede gældsforpligtelser		22.841.268	22.712.061
Gældsforpligtelser		27.108.013	23.356.259
Passiver		24.375.883	22.460.987
Going concern	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	7		
Eventualforpligtelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	(1.805.955)	(1.305.955)
Årets resultat	0	(1.520.192)	(1.520.192)
Egenkapital ultimo	500.000	(3.326.147)	(2.826.147)

Noter

1 Going concern

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsmæglervirksomhed og anden ejendomsrådgivning indenfor ejendomsmarkedet. Selskabets fremtidige resultater er afhængige af makroøkonomiske konjunkturer, herunder volumen af ejendomstransaktioner. Volumen af ejendomstransaktioner er for nuværende i lavkonjunktur, hvilket medfører en vis usikkerhed om selskabets kortsigtede fremtidige resultater.

Selskabets hovedaktionær har over for selskabet afgivet støtteerklæring omfattende tilbagetræden af gæld, samt tilførsel af likviditet til imødekommelse af gældskrav mod selskabet frem til juni 2025.

Det er ledelsens vurdering, at selskabets likviditetsbehov og drift er tilstrækkeligt sikret.

2 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	15.746.557	17.152.670
Pensioner	374.196	335.428
Andre omkostninger til social sikring	156.766	154.469
	16.277.519	17.642.567
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	25	23

3 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Ændring af udskudt skat	(414.422)	(2.167.624)
	(414.422)	(2.167.624)

4 Immaterielle aktiver

	Goodwill kr.
Kostpris primo	33.662.403
Kostpris ultimo	33.662.403
Af- og nedskrivninger primo	(24.405.241)
Årets afskrivninger	(1.683.120)
Af- og nedskrivninger ultimo	(26.088.361)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.574.042

5 Materielle aktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	3.922.547	0
Tilgange	905.917	83.453
Kostpris ultimo	4.828.464	83.453
Af- og nedskrivninger primo	(3.735.436)	0
Årets afskrivninger	(117.685)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(3.853.121)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	975.343	83.453

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.600.000	0
Anden gæld	666.745	610.921
	4.266.745	610.921

7 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2023 kr.	2022 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	2.585.700	936.162

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Newsec Holding Danmark ApS som administrationselskab. 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 administrationselskabets årsregnskab.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, direkte omkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter honorarer for konsulentbistand og provision fra salg af ejendomme og ejendomsselskaber. Produktionsmetoden anvendes til indregning af omsætning, bortset fra succeshonorar, der først indregnes når begivenheden der udløser succeshonorar indtræder. Begivenheden der indløser succeshonorar vurderes til at indtræde, når indtægten kan måles pålideligt og når det er sandsynligt, at de økonomiske fordele relateret til transaktionen vil blive modtaget af selskabet.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

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.

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, amortisering af finansielle aktiver 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.

Balancen

Goodwill

Goodwill er positive forskelsbeløb mellem kostpris og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser i virksomhedsovertagelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. De anvendte afskrivningsperioder udgør 20 år.

Goodwill 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.

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:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.