Deloitte.

Newsec Holding Denmark Aps

Lyngby Hovedgade 4
2800 Kongens Lyngby
CVR-nr. 38802224

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.06.2023

Jesper Stolbjerg Hansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	8
Balance pr. 31.12.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2022	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Newsec Holding Denmark Aps

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kongens Lyngby

CVR-nr.: 38802224

Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Direktion

Eric Lennart Anund Johansson, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Newsec Holding Denmark Aps.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 30.06.2023

Direktion

Eric Lennart Anund Johansson
adm. dir.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Newsec Holding Denmark Aps

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Newsec Holding Denmark Aps for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 revisorers 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 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 30.06.2023

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

René Carøe Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34499

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Newsec Holding Denmark ApS' hovedaktivitet er at investere i og eje aktier og anparter i andre virksomheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Newsec Holding Denmark ApS' resultat udgjorde et underskud på 5,8 mio. kr.

Ledelsen finder periodens resultat for utilfredsstillende, men forventeligt på baggrund af selskabets aktiviteter. Ledelsen vurderer, at Newsec Holding Denmark ApS står godt rustet til fremtiden.

Selskabets balancesum udgjorde 364 mio. kr.

Selskabets egenkapital udgjorde 101 mio. kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Bruttofortjeneste/-tab		**(45)**	**(61)**
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	20.000
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	(28.440)
Andre finansielle omkostninger	1	(7.403)	(5.320)
Resultat før skat		**(7.448)**	**(13.821)**
Skat af årets resultat	2	1.636	1.436
Årets resultat		**(5.812)**	**(12.385)**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(5.812)	(12.385)
Resultatdisponering		**(5.812)**	**(12.385)**

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		355.573	355.573
Udskudt skat		7.448	5.814
Finansielle aktiver	3	**363.021**	**361.387**
Anlægsaktiver		**363.021**	**361.387**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.173
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	242
Tilgodehavender		**0**	**1.415**
Likvide beholdninger		**1.284**	**283**
Omsætningsaktiver		**1.284**	**1.698**
Aktiver		**364.305**	**363.085**

Passiver

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Virksomhedskapital		20.000	20.000
Overført overskud eller underskud		80.929	86.741
Egenkapital		**100.929**	**106.741**
Gæld til tilknyttede virksomheder		262.759	256.321
Langfristede gældsforpligtelser	4	**262.759**	**256.321**
Gæld til tilknyttede virksomheder		581	0
Anden gæld		36	23
Kortfristede gældsforpligtelser		**617**	**23**
Gældsforpligtelser		**263.376**	**256.344**
Passiver		**364.305**	**363.085**

Personaleforhold	5
Eventualforpligtelser	6
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds-kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	20.000	86.741	106.741
Årets resultat	0	(5.812)	(5.812)
Egenkapital ultimo	**20.000**	**80.929**	**100.929**

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	7.399	5.299
Renteomkostninger i øvrigt	4	21
	7.403	**5.320**

2 Skat af årets resultat

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Ændring af udskudt skat	(1.636)	(946)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(248)
Refusion i sambeskatning	0	(242)
	(1.636)	**(1.436)**

3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.	Udskudt skat t.kr.
Kostpris primo	532.032	5.814
Tilgange	0	1.634
Kostpris ultimo	**532.032**	**7.448**
Nedskrivninger primo	(176.459)	0
Nedskrivninger ultimo	**(176.459)**	**0**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**355.573**	**7.448**

Værdiansættelsen af kapitalandelen tager udgangspunkt i en tilbagediskontering af fremtidige forventede cashflow med udgangspunkt i en 5-årig budgetperiode og efterfølgende terminalår med 2 % årlig vækst fastsat med baggrund i langsigtede forventninger til inflation og markedets tilvækst.
Fremtidige forventede cashflow er tilbagediskonteret med et afkastkrav (WACC), der er fastsat til 12,4 %.
Værdiansættelsen af kapitalandelen er behæftet med ledelsesmæssige skøn, særligt ved fastsættelse af WACC og årlig tilvækst i terminalperioden.
En forøgelse af WACC med 0,5 %-point vil resultere i en lavere dagsværdi på 19,7 mio. kr.
En reduktion af væksten i terminalperioden på 0,5 %-point vil resultere i en lavere værdi af dagsværdien på 14,4 mio. kr.

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital t.kr.	Resultat t.kr.
Newsec Property Asset Management Denmark A/S	Kgs. Lyngby	A/S	100,00	8.711	(13.664)

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2022 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2022 t.kr.
Gæld til tilknyttede virksomheder	262.759	262.759
	262.759	**262.759**

5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Virksomheden har kautioneret for tilknyttede virksomheders gæld til Nykredit. Kautionen er ikke maksimeret.

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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller –tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte virksomheder.

Nedskrivning af finansielle aktiver
Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

Andre finansielle omkostninger
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta 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.

Selskabet 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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. Hvis der er indikationer på nedskrivningsbehov foretages nedskrivningstest. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

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

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag
Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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