



Real Danmark Ejendomme III ApS

Kongens Nytorv 28, 1.
1050 København K
CVR-nr. 40690042

Årsrapport 02.08.2019 - 31.12.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
22.04.2021

Henrik Wessmann Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019/20	9
Balance pr. 31.12.2020	10
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Real Danmark Ejendomme III ApS

Kongens Nytorv 28, 1.

1050 København K

CVR-nr.: 40690042

Hjemsted: København

Regnskabsår: 02.08.2019 - 31.12.2020

Direktion

Henrik Wessmann Jensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 02.08.2019 - 31.12.2020 for Real Danmark Ejendomme III 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 02.08.2019 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22.04.2021

Direktion

Henrik Wessmann Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Real Danmark Ejendomme III ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Real Danmark Ejendomme III ApS for regnskabsåret 02.08.2019 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 02.08.2019 - 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 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på omtale i ledelsesberetningen om usikkerhed vedrørende indregning og måling af dagsværdien på investeringsejendommen samt note 3 i regnskabet, som beskriver væsentlige usikkerheder der er forbundet med indregning og måling af selskabets investeringsejendom, herunder særligt forhold om finansiering.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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.

Aarhus, den 22.04.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Tim Kjær-Hansen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23295

Torben Rohde Pedersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33801

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at investere, udleje og udvikle ejendomme samt anden hermed efter direktionens skøn besægtet virksomhed.

Selskabets ejendom, beliggende Roskildevej 547, København blev erhvervet som en grund i 2020 med det formål at opføre et hotel og en fast food restaurant. Når projektet er endeligt gennemført, forventer selskabet at beholde ejendommen som en kernejendom og dermed indgå i oparbejdelse af en portefølje af ejendomme beliggende i og omkring København. Igennem 2019 og 2020 er der arbejdet fokuseret med at indgå endelige lejeaftaler og byggeandragende. Der er indgået en 20 årig lejeaftale med en stor, velrenommeret international hoteloperatør. Ved årets udgang var der ikke indgået totalentrepriseaftale, men dette er sket i 1. kvartal 2021 med velrenommerede parter. Disse er opnået til ledelsens tilfredshed.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat omfatter perioden fra selskabets etablering den 02.08.2019 til 31.12.2020 og udgør et overskud på 12.922 t.kr. før skat hvoraf dagsværdiregulering af investeringsejendomme udgør 13.728 t.kr.

Selskabet egenkapital udgør pr. 31.12.2020 10.119 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. For Roskildevej 547 er dagsværdien baseret på at ovennævnte projekt med opførelse af ejendom bliver gennemført. Dagsværdien er således opgjort baseret på ejendommens budgetterede nettoindtjening og afkastkrav i færdigbygget og optimeret stand fratrukket ikke afholdte budgetterede entrepriseomkostninger samt sædvanligt developer honorar. Der er afholdt 10.672 t.kr. i rådgiveromkostninger mv. pr. 31.12.2020. Ledelsen vurderer, blandt andet på baggrund af fremdriften i udlejning, entrepriseaftaler, byggeandragende og sværhedsgraden af de udestående opgaver at den samlede fremdrift er 30%.

Der er pr. 31.12.2020 ikke opnået et bindende finansieringstilsagn til gennemførelse af opførelsen af ejendommen, men ledelsen er i forhandlinger med selskabets og koncernens finansieringskilder og forventer at bindende finansiering kan opnås i 2021.

Nettoindtjening og afkastkravene er fastsat så de vurderes at afspejle markedets aktuelle lejeniveauer for ikke udlejede lejemål. For allerede udlejede lejemål er disse fastsat efter underskrevne lejeaftaler. Nettoindtjening og afkastkrav er således fastsat til henholdsvis 7.772 t.kr. samt 5%.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%- point vil reducere den samlede dagsværdi med 13,7 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%- point vil forøge værdien med 17,7 mio. kr.

I nuværende stand har investeringsejendommene ikke nogen nettoindtjening, idet der endnu ikke er opført en bygning herpå.

Som følge af ejendommens attraktive beliggenhed forventer ledelsens ingen strukturel tomgang.

Renoverings- og optimeringsprojektet inkl. finansiering heraf, fastsættelse af afkastkravene, fremtidig nettoindtjening samt eventuel tomgangsperiode er baseret på skøn og fremtidige begivenheder hvorfor der er usikkerhed forbundet hermed.

Likviditet og finansiering

Selskabets kortfristede finansiering sker via en mellemregning med moderselskabet Real Danmark A/S.

Ledelsen i Real Danmark A/S har tilkendegivet, at finansieringen opretholdes i 2021 ligesom eventuelle likviditetsbehov i 2021 vil blive dækket af moderselskabet. Der henvises i øvrigt til regnskabet for moderselskabet Real Danmark A/S for omtale af koncernens likviditets- og finansieringssituation.

Begivenheder efter balancedagen

Den danske regering har fremlagt en genåbningsplan for Danmark og det er ledelsens forventning at dette vil have en positiv effekt på ejendomsmarkedet.

Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(255.547)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		13.728.492
Driftsresultat		13.472.945
Andre finansielle omkostninger	1	(550.807)
Resultat før skat		12.922.138
Skat af årets resultat	2	(2.843.000)
Årets resultat		10.079.138
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		10.079.138
Resultatdisponering		10.079.138

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.
Investeringsejendomme		43.900.000
Materielle aktiver	3	43.900.000
Anlægsaktiver		43.900.000
Andre tilgodehavender		20.236.618
Tilgodehavender		20.236.618
Likvide beholdninger		20.546
Omsætningsaktiver		20.257.164
Aktiver		64.157.164

Passiver

	Note	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		40.000
Overført overskud eller underskud		10.079.138
Egenkapital		10.119.138
Udskudt skat		2.843.000
Hensatte forpligtelser		2.843.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		774.154
Gæld til tilknyttede virksomheder		26.044.699
Anden gæld		24.376.173
Kortfristede gældsforpligtelser		51.195.026
Gældsforpligtelser		51.195.026
Passiver		64.157.164

Eventualforpligtelser

4

Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	10.079.138	10.079.138
Egenkapital ultimo	40.000	10.079.138	10.119.138

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2019/20
	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	540.098
Renteomkostninger i øvrigt	10.709
	550.807

2 Skat af årets resultat

	2019/20
	kr.
Ændring af udskudt skat	2.843.000
	2.843.000

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Tilgange	30.171.508
Kostpris ultimo	30.171.508
Årets dagsværdireguleringer	13.728.492
Dagsværdireguleringer ultimo	13.728.492
Regnskabsmæssig værdi ultimo	43.900.000

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

Investerings ejendommene er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi, baseret på at opførelse af et hotel og fast food restaurant og ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 5% pr. 31.12.2020. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%- point vil reducere den samlede dagsværdi med 13,7 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%- point vil forøge værdien med 17,7 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 7,8 mio. kr. Der er ikke indregnet eventuel strukturel tomgang.

Størrelsen på ejendommen udgør 5.755 m², der skal bestå af erhvervsudlejning, når ejendommen er færdigrenoveret. På erhvervsudlejningen er der budgetteret med en leje pr. m² på mellem 1.295 – 2.755 kr. afhængigt af lejemålets anvendelsesmulighed. Ejendommen er beliggende i Brøndby.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom udgør pr. balancedagen 43.900 t.kr., og det er selskabets første regnskabsår. Dette giver en ændring af dagsværdien på 13.728 t.kr. der er indregnet direkte i resultatopgørelsen.

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

4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Hawk Investments ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens 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.

Manglende sammenlignelighed

Da det er selskabets første regnskabsår med stiftelse den 02.08.2019, er der ikke sammenligningstal i resultatopgørelsen og balancen.

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 eksterne omkostninger.

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 kontorholdsomkostninger.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Løbende forbedringer samt omkostninger til renoverings og optimeringsprojekter, inkl. renter i projektperioden aktiveres efter første indregning aktiveres når omkostninger afholdes.

Investeringsjendomme 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 nettodintjening 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.

Tilgodehavender

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

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. 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.