



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

REAL DANMARK EJENDOMME V APS
KONGENS NYTORV 28 1., 1050 KØBENHAVN K
ÅRSRAPPORT
20. OKTOBER 2020 - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. maj 2022

Henrik Wessmann Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 20. oktober 2020 - 31. december 2021	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Real Danmark Ejendomme V ApS Kongens Nytorv 28 1. 1050 København K
	CVR-nr.: 41 86 05 61
	Stiftet: 20. oktober 2020
	Kommune: København
	Regnskabsår: 20. oktober 2020 - 31. december 2021
Direktion	Henrik Wessmann Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 20. oktober 2020 - 31. december 2021 for Real Danmark Ejendomme V ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. oktober 2020 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2022

Direktion:

Henrik Wessmann Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Real Danmark Ejendomme V ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Real Danmark Ejendomme V ApS for regnskabsåret 20. oktober 2020 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. oktober 2020 - 31. december 2021 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 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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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 derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Aarhus, den 30. maj 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Klaus Tvede-Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23304

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at investere i og udvikle ejendomme samt drift af fast ejendom.

Selskabet erhvervede ejendommen beliggende Gladsaxe Møllevej 25, Søborg i 1. halvår 2021. Ejendommen er næsten fuldt udlejet og indtjeningen kan servicere ejendommens direkte forpligtelser. Det er hensigten at udnytte uudnyttede byggeretter og udvikle og opføre yderligere kontorarealer, der kan betjene eksisterende og fremtidige behov. Når projektet er endeligt gennemført, forventer selskabet at beholde ejendommen som en kernejendom, der dermed skal indgå i oparbejdelse af en portefølje af ejendomme beliggende i og omkring København.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som ejendommen vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien er opgjort baseret på at der udvikles og opføres yderligere kontorarealer og værdien fremkommer på baggrund af budgetterede nettoindtjening og afkastkrav i færdig udviklet og optimeret stand fratrukket endnu ikke afholdte budgetterede udviklings- og byggeomkostninger samt sædvanlig risikopræmie.

Som følge af det tidlige projektstadium er der ikke igangsat etablering af byggefinansiering. Nettoindtjening og afkastkravene er fastsat så de vurderes at afspejle markedets aktuelle huslejeniveauer og afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Nettoindtjening er fastsat ud fra forventede lejeniveauer. Afkastkravet er fastsat til 4,50%. Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%- point vil reducere den samlede dagsværdi med 48,9 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%- point vil forøge værdien med 61,0 mio. kr.

Som følge af ejendommens attraktive beliggenhed og det forhold, at ejendommene udvikles i overensstemmelse med specifikke kundeønsker, forventer ledelsens ingen strukturel tomgang.

De fremtidige udviklings- og byggeomkostninger er ligeledes fastsat så de vurderes at afspejle markedets aktuelle niveauer og efter fradrag af disse samt indregning af risikopræmie på 18% af værdien af det færdige byggeri, er byggeretsværdien opgjort til 97.400 t.kr.

Der er usikkerhed forbundet med udviklings- og byggeprojektet inkl. finansiering heraf, fastsættelse af afkastkravene, fremtidig nettoindtjening samt eventuel tomgangsperiode.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 30.686 t.kr. før skat hvoraf dagsværdiregulering af investeringsejendomme udgør 29.489 t.kr. Selskabets egenkapital udgør pr. 31.12.2021 23.975 t.kr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Gældsbreve klassificeret som kort gæld per 31.12.2021 er refinansieret i løbet af 2. kvartal 2022 til forfald efter 2022.

RESULTATOPGØRELSE 20. OKTOBER - 31. DECEMBER

	Note	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.668.907
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		29.489.255
DRIFTSRESULTAT		32.158.162
Andre finansielle omkostninger.....		-1.472.464
RESULTAT FØR SKAT		30.685.698
Skat af årets resultat.....	2	-6.750.853
ÅRETS RESULTAT		23.934.845
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		23.934.845
I ALT		23.934.845

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		97.400.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	97.400.000
ANLÆGSAKTIVER.....		97.400.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		625.406
Andre tilgodehavender.....		574.766
Periodeafgrænsningsposter.....		308.328
Tilgodehavender.....		1.508.500
Likvide beholdninger.....		1.029.172
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.537.672
AKTIVER.....		99.937.672
PASSIVER		
Selskabskapital.....		40.000
Overført resultat.....		23.934.845
EGENKAPITAL.....		23.974.845
Hensættelse til udskudt skat.....		6.555.468
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		6.555.468
Gældsbreve.....		46.446.659
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		341.608
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		20.422.877
Selskabsskat.....		195.385
Anden gæld.....		1.509.138
Periodeafgrænsningsposter.....		491.692
Kortfristede gældsforpligtelser.....		69.407.359
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		69.407.359
PASSIVER.....		99.937.672
Eventualposter mv.	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	
Koncernregnskab	6	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 20. oktober 2020.....	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering.....		23.934.845	23.934.845
Egenkapital 31. december 2021.....	40.000	23.934.845	23.974.845

NOTER

	2020/21 kr.	Note
Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	0	1
Skat af årets resultat		2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	195.385	
Regulering af udskudt skat.....	6.555.468	
	6.750.853	
Materielle anlægsaktiver		3
	Investeringseje domme	
Tilgang.....	67.910.745	
Kostpris 31. december 2021.....	67.910.745	
Årets værdireguleringer.....	29.489.255	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....	29.489.255	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	97.400.000	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	67.910.745	
<p>Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:</p>		
	Investeringsejen omme	
Dagsværdi 31. december 2021.....	97.400.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	29.489.255	

Ejendommen er opført med henblik på udlejning til erhverv, og blev bygget i 1995. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et af ledelsen fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv. Afkast-kravet på 4,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende erhvervsejendomme i området.

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

NOTER

Note

Eventualposter mv.

4

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HAWK INVESTMENTS ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for bankgæld har virksomheden stillet ejerpant på nominelt 48.250 tkr. Ejerpantebrevene omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

Investeringsejendomme..... 97.400.000

Koncernregnskab

6

Hawk Investmens ApS, Kongens Nytorv 28, 1., 1050 København K, CVR-nummer 25 08 32 88 er modervirksomhed for den største koncern hvori selskabet indgår.

Real Danmark A/S, Kongens Nytorv 28, 1., 1050 København K, CVR-nummer 36 53 82 28 er modervirksomhed for den nærmeste koncern hvori selskabet indgår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Real Danmark Ejendomme V ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, idet selskabet er stiftet 13. november 2020. Af samme årsag indgår der ikke sammenligningstal i resultatopgørelsen og balancen.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, samt kontorholdsomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.