



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 IV 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 28. juni 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.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Real Danmark Ejendomme IV ApS Kongens Nytorv 28 1. 1050 København K
	CVR-nr.: 41 86 06 42
	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 IV 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 28. juni 2022

Direktion:

Henrik Wessmann Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Real Danmark Ejendomme IV ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Real Danmark Ejendomme IV 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 28. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Klaus Tvede-Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23304

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Selskabet gennemførte i marts måned 2021 de påtænkte erhvervelser af yderligere 4 erhvervsejerlejligheder beliggende i Lille Kongensgade og Østergade i København i tillæg til den ene erhvervsejerlejligheder, der blev erhvervet i slutningen af 2020. Et renoverings- og optimeringsprojekt er under udarbejdelse og der forventes fremdrift i projektet i 2022. Når projektet er endeligt gennemført, forventer selskabet at beholde ejendommen som en kernejendom, som dermed vil indgå i oparbejdelse af en portefølje af ejendomme beliggende i og omkring København.

Usikkerhed ved 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 ejendommen i Østergade/Lille Kongensgade er dagsværdien baseret på, at ovennævnte renoverings- og optimeringsprojekt bliver gennemført. Dagsværdien er således 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. Der er pr. 31.12.2021 ikke afholdt væsentlige renoverings- og optimeringsomkostninger.

Der foreligger per 31.12.2021 tilsagn fra selskabets finansieringskilder om finansiering af det påtænkte renoverings- og optimeringsprojekt.

Nettoindtjening og afkastkravene er fastsat så de vurderes at afspejle markedets aktuelle huslejeniveauer og afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Nettoindtjening og afkastkravet er således fastsat til henholdsvis 7,9 mio. kr. og 3,30%. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%- point vil reducere den samlede dagsværdi med 30,5 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%- point vil forøge værdien med 41,3 mio. kr.

Som følge af ejendommens attraktive beliggenhed og post covid-19 normalisering forventer ledelsens ingen strukturel tomgang.

Renoverings- og optimeringsprojektet, fastsættelse af afkastkravene, fremtidig nettoindtjening samt eventuel tomgangsperiode er baseret på skøn samt fremtidige begivenheder og er derfor behæftet med usikkerhed.

Likviditet og finansiering

Ejendommens drift kan servicere de renteomkostninger, der løbende forfalder til betaling på selskabets gæld. Der er endvidere givet tilsagn til byggekredit. Gæld til kreditinstitutter på 80,5 mio. kr. forfalder til indfrielse senest medio december 2022. Når det planlagte renoverings- og optimeringsprojekt er gennemført, forventes gælden omlagt til realkredit, hvorved gæld til kreditinstitutter og øvrige forventes indfriet i 2022. Alternativt har kreditinstituttet i 2022 givet udtryk for at ville stille sig velvillige overfor en forlængelse ind i 2023.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 32.925 t.kr. før skat. Heraf udgør dagsværdiregulering 38.864 t.kr. Selskabets egenkapital udgør pr. 31.12.2021 40.722 t.kr.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 20. OKTOBER - 31. DECEMBER

	Note	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.470.538
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		38.864.452
DRIFTSRESULTAT		42.334.990
Andre finansielle indtægter.....	2	142
Andre finansielle omkostninger.....	3	-9.409.856
RESULTAT FØR SKAT		32.925.276
Skat af årets resultat.....	4	-7.243.561
ÅRETS RESULTAT		25.681.715
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		25.681.715
I ALT		25.681.715

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		216.700.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	216.700.000
ANLÆGSAKTIVER.....		216.700.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		75.318
Andre tilgodehavender.....		423.423
Tilgodehavender.....		498.741
Likvide beholdninger.....		747.564
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.246.305
AKTIVER.....		217.946.305

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.
Selskabskapital.....		50.000
Overført resultat.....		40.671.715
EGENKAPITAL.....		40.721.715
Hensættelse til udskudt skat.....		7.243.561
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		7.243.561
Gæld til pengeinstitutter.....		70.146.530
Deposita.....		2.636.713
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	72.783.243
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		80.531.643
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		183.575
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		16.175.013
Anden gæld.....		1
Periodeafgrænsningsposter.....		307.554
Kortfristede gældsforpligtelser.....		97.197.786
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		169.981.029
PASSIVER.....		217.946.305
Eventualposter mv.	7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	
Koncernregnskab	9	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 20. oktober 2020.....	40.000	0	0	40.000
Forslag til resultatdisponering.....			25.681.715	25.681.715
Transaktioner med ejere				
Kapitalforhøjelse.....	10.000	14.990.000		15.000.000
Overførsler				
Overført overkurs.....		-14.990.000	14.990.000	0
Egenkapital 31. december 2021.....	50.000	0	40.671.715	40.721.715

NOTER

	2020/21 kr.	Note
Personaleomkostninger		1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	0	
Andre finansielle indtægter		2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	142	
	142	
Andre finansielle omkostninger		3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	2.257	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	9.407.599	
	9.409.856	
Skat af årets resultat		4
Regulering af udskudt skat.....	7.243.561	
	7.243.561	
Materielle anlægsaktiver		5
	Investeringseje domme	
Tilgang.....	177.835.548	
Kostpris 31. december 2021.....	177.835.548	
Årets værdireguleringer.....	38.864.452	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....	38.864.452	

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..... 216.700.000

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 ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 3,3 % pr. 31.12.2021. En forøgelse af afkastkravet på 0,5% point vil reducere den samlede dagsværdi med 30,5 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5% point vil forøge værdien med 41,3 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 7,9 mio. kr. Der er ikke indregnet eventuel strukturel tomgang.

Ejendommene udlejes til kontor, detailhandel og diskotek. Der er budgetteret med en leje pr. m² på mellem 2.150 og 10.000 kr. afhængigt af lejemålets anvendelsesmulighed.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme udgør pr. balancedagen 216,7 mio. kr., hvilket betyder en værdiregulering i resultatopgørelsen på 38.864 t.kr.

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

NOTER

				Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)				5
Langfristede gældsforpligtelser				6
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til pengeinstitutter.....	70.146.530	0	0	
Deposita.....	2.636.713	0	0	
	72.783.243	0	0	
Eventualposter mv.				7
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				8
Til sikkerhed for gæld på 150,7 mio.kr. har virksomheden udstedt ejerpantebreve på nominelt 153,5 mio.kr. med pant i investeringsejendomme, som samlet er bogført til 216,7 mio.kr.				
Koncernregnskab				9
Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern: Hawk Investments ApS, København, CVR-nr. 25083288.				
Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern: Oskar Group A/S, København, CVR-nr. 30617401.				

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Real Danmark Ejendomme IV 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, hvorfor der ikke fremgår sammenligningstal i resultatopgørelse, balance og noter.

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.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger.

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 gæld 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.

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.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

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.