

REAL DANMARK EJENDOMME II APS
KONGENS NYTORV 28 1., 1050 KØBENHAVN K
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 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 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Real Danmark Ejendomme II ApS
	Kongens Nytorv 28 1.
	1050 København K
	CVR-nr.: 40 68 99 23
	Stiftet: 2. august 2019
Direktion	Kommune: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
	Kystvejen 29
	8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Real Danmark Ejendomme II 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 1. januar - 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 II ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Real Danmark Ejendomme II ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 1. januar - 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 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 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, udleje og udvikle ejendomme samt anden hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Ejendommen beliggende Blegdamsvej 124, blev erhvervet i 2019 med det formål at udvikle en tidssvarende kontorejendom med blandt andet et supermarked i stueetagen. Der blev i forbindelse med erhvervelsen af ejendommen indgået en salgsaftale med en ekstern køber

Ombygning og udvikling af den fuldt udlejede ejendom fortsatte i 2021 og udmøntede sig i at to af erhvervslejemålene blev afleveret inden årets udgang, svarende til mere end 75% af kontorarealerne. Det sidste kontorlejemål blev udlejet i starten af det nye år og detailindretning blev igangsat i forlængelse heraf. De sidste myndighedstilladelser til indretning af supermarked blev modtaget i begyndelsen af 2022, hvorefter også dette lejemål kunne igangsættes indrettet. Ejendommen forventes leveret til køberen i løbet af sommeren 2022.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved vurdering af fremdriften i et projekt, inddrages en række elementer, der blandt andet omfatter fremdriften i udlejning, entrepriseaftaler, byggeandragende og sværhedsgraden af de udestående opgaver.

Færdiggørelsesgraden er baseret på skøn samt fremtidige begivenheder og er derfor behæftet med usikkerhed.

Likviditet og finansiering

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

Projektf finansieringen har forfald på samme tidspunkt hvor ejendommen forventes overleveret til køber, hvorefter der vil ske indfrielse af ekstern finansiering samt også mellemregning med moderselskabet.

Ledelsen i Real Danmark A/S har tilkendegivet, at finansieringen opretholdes i 2022, ligesom eventuelle likviditetsbehov i 2022 vil blive dækket af moderselskabet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 555 t.kr. efter skat primært som følge af tomgangsomkostninger. Der er siden projektstarten i 2019 anvendt 80.583 t.kr. på udvikling og ombygning excl. finansielle omkostninger.

Selskabets egenkapital udgør pr. 31.12.2021 61.400 t.kr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Som allerede nævnt er de resterende kontorarealer udlejet i starten af det nye år, ligesom de sidste myndighedsforhold vedrørende indretning til supermarked er kommet på plads.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOTAB.....		-1.348.581	25.692.203
Andre finansielle indtægter.....		0	128.801
RESULTAT FØR SKAT.....		-1.348.581	25.821.004
Skat af årets resultat.....	2	569.034	-5.681.000
ÅRETS RESULTAT.....		-779.547	20.140.004
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-779.547	20.140.004
I ALT.....		-779.547	20.140.004

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Igangværende arbejder for fremmed regning.....	3	267.620.497	214.400.000
Andre tilgodehavender.....		561.610	131.926
Periodeafgrænsningsposter.....		87.349	75.000
Tilgodehavender.....		268.269.456	214.606.926
Likvide beholdninger.....		27.775.981	41.850.117
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		296.045.437	256.457.043
AKTIVER.....		296.045.437	256.457.043
PASSIVER			
Selskabskapital.....		400.000	400.000
Overført resultat.....		61.000.457	61.780.004
EGENKAPITAL.....		61.400.457	62.180.004
Hensættelse til udskudt skat.....		5.111.966	5.681.000
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		5.111.966	5.681.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		91.147.747	35.000.000
Gæld til pengeinstitutter.....		99.318.832	123.297.080
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		4.999.475	3.995.256
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		32.419.440	26.196.910
Anden gæld.....		1.647.520	106.793
Kortfristede gældsforpligtelser.....		229.533.014	188.596.039
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		229.533.014	188.596.039
PASSIVER.....		296.045.437	256.457.043
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Koncernregnskab	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	400.000	61.780.004	62.180.004
Forslag til resultatdisponering.....		-779.547	-779.547
Egenkapital 31. december 2021.....	400.000	61.000.457	61.400.457

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	0	0	
 Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	-569.034	5.681.000	
	-569.034	5.681.000	
 Igangværende arbejder for fremmed regning			3
Salgsværdi af udført arbejde.....	267.620.497	214.400.000	
Igangværende arbejder for fremmed regning, netto.....	267.620.497	214.400.000	
Der indregnes således:			
Igangværende arbejder for fremmed regning (aktiver).....	267.620.497	214.400.000	
	267.620.497	214.400.000	
Igangværende arbejder for fremmed regning vedrører opførelse af ejendom for eksternt part, med hvem man har indgået en SPA, før man påbegyndte opførelsen af ejendommen. Ejendommen skal efter færdiggørelsen sælges videre til den eksterne part i et nyt selskab. Der er i regnskabsåret indregnet 0 t.kr. i entrepriseindtægter. De akkumulerede entrepriseindtægter udgør pr. 31.12.2021 således: 26.820 t.kr. Der er ikke modtaget forudbetalinger fra kunder.			
Eventualposter mv.			4
Eventualforpligtelser			
Selskabet har en verserende voldgiftssag med en tidligere totalentreprenør. Sagen bringes forventeligt til afgørelse i 2023.			
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 kildeskatte 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 og gæld til kreditselskaber er der deponeret ejerpantebrev for nom. 190 mio. kr. i ejendomme. Ejendommen har en regnskabsmæssig værdi på 267 mio. kr.			

NOTER**Note****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 II ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

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

Tilgodehavender

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængig af nettoværdien af salgssummen med fradrag af acontofaktureringer og -betalinger.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.