

REAL DANMARK EJENDOMME II APS
KONGENS NYTORV 28 1., 1050 KØBENHAVN K
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 5. juni 2023

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 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Henrik Wessmann Jensen, formand Bo Rigmond Sattrup
Direktion	Jesper Brinkmann
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Handelsbanken
Advokat	DLA Piper Oslo Plads 2 2100 København Ø

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Real Danmark Ejendomme II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. juni 2023

Direktion:

Jesper Brinkmann

Bestyrelse:

Henrik Wessmann Jensen
Formand

Bo Rigmond Sattrup

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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 5. juni 2023

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 2022. Ejendommen leveres til køberen i foråret 2023.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på -15.327 t.kr. efter skat primært som følge af værdiregulering på ejendommen.

Selskabets egenkapital udgør pr. 31.12.2022 113.608 t.kr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Ejendommen er som planlagt afhændet til køber i nyt år gennem et nyt selskab.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOTAB.....		-19.638.545	-1.348.581
DRIFTSRESULTAT.....		-19.638.545	-1.348.581
Andre finansielle omkostninger.....		-11.878	0
RESULTAT FØR SKAT.....		-19.650.423	-1.348.581
Skat af årets resultat.....	2	4.322.849	569.034
ÅRETS RESULTAT.....		-15.327.574	-779.547
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-15.327.574	-779.547
I ALT.....		-15.327.574	-779.547

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		83.745	0
Igangværende arbejder for fremmed regning.....	3	311.900.947	267.620.497
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		44.451.540	0
Andre tilgodehavender.....		68.791	561.610
Periodeafgrænsningsposter.....		10.000	87.349
Tilgodehavender.....		356.515.023	268.269.456
 Likvide beholdninger.....		 969	 27.775.981
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		356.515.992	296.045.437
AKTIVER.....		356.515.992	296.045.437
 PASSIVER			
Selskabskapital.....		700.000	400.000
Overført resultat.....		112.907.956	61.000.457
EGENKAPITAL.....		113.607.956	61.400.457
 Hensættelse til udskudt skat.....		 789.117	 5.111.966
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		789.117	5.111.966
 Pantebrevsgæld.....		 212.863.948	 0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		0	91.147.747
Gæld til pengeinstitutter.....		89	99.318.832
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		3.427.067	4.999.475
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		20.406.025	32.419.440
Anden gæld.....		5.421.790	1.647.520
Kortfristede gældsforpligtelser.....		242.118.919	229.533.014
 GÆLDSFORPLIGTELSE.....		242.118.919	229.533.014
PASSIVER.....		356.515.992	296.045.437
 Eventualposter mv.			
	4		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
	5		
 Koncernregnskab			
	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	400.000	61.000.456	61.400.456
Forslag til resultatdisponering.....		-15.327.574	-15.327.574
Transaktioner med ejere			
Kapitalforhøjelse.....	300.000	67.235.074	67.535.074
Egenkapital 31. december 2022.....	700.000	112.907.956	113.607.956

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	0	0	
 Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	-4.322.849	-569.034	
	-4.322.849	-569.034	
 Igangværende arbejder for fremmed regning			3
Salgsværdi af udført arbejde.....	311.900.947	267.620.497	
Igangværende arbejder for fremmed regning, netto.....	311.900.947	267.620.497	
Der indregnes således:			
Igangværende arbejder for fremmed regning (aktiver).....	311.900.947	267.620.497	
	311.900.947	267.620.497	
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 er i starten af 2023 solgt videre til den eksterne part i et nyt selskab og til den oplyste værdi på 312 mio. kr. Der er i regnskabsåret indregnet 0 t.kr. i entrepriseindtægter. De akkumulerede entrepriseindtægter udgør pr. 31.12.2022 således: 4.021 t.kr. Der er ikke modtaget forudbetalinger fra kunder.			
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 gældsbeholdninger er der deponeret ejerpantebrev for nom. 210 mio. kr. i ejendommen. Ejendommen har en regnskabsmæssig værdi på 312 mio. kr.			

NOTER**Note****Koncernregnskab****6**

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

Oskar Real Copenhagen ApS, Kongens Nytorv 28, 1., 1050 København K, CVR-nummer 42 84 83 01 er modervirksomhed for den nærmeste koncern hvori selskabet indgår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Real Danmark Ejendomme II ApS for 2022 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.