



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

HAWK INVESTMENTS APS

C/O OSKAR GROUP APS, KONGENS NYTORV 28 1., 1050 KØBENHAVN K

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 6. juli 2023

Henrik Wessmann Jensen

CVR-NR. 25 08 32 88

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal for koncernen.....	8
Ledelsesberetning.....	9-11
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Pengestrømsopgørelse.....	16
Noter.....	17-23
Anvendt regnskabspraksis.....	24-29

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	HAWK INVESTMENTS ApS c/o Oskar Group ApS, Kongens Nytorv 28 1. 1050 København K
	CVR-nr.: 25 08 32 88
	Stiftet: 15. november 1999
	Kommune: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Henrik Wessmann Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for HAWK INVESTMENTS ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. juli 2023

Direktion:

Henrik Wessmann Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i HAWK INVESTMENTS ApS

Konklusion med forbehold

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for HAWK INVESTMENTS ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af de forhold, der er beskrevet i "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Koncernens investeringsejendomme er indregnet i balancen med tkr. 961.600, og med en værdiregulering i resultatopgørelsen før skat på tkr. 111.317. Ledelsen har efter vores vurdering indregnet værdien af byggeretter til en højere værdi end markedsværdien. Det er vores opfattelse, at investeringsejendomme, bør nedskrives med tkr. 91.864 før skat. Investeringsejendomme vil som følge heraf blive reduceret med tkr. 91.864, mens skat af årets resultat, resultat og egenkapital vil blive reduceret med henholdsvis tkr. 20.210, tkr. 71.654 og tkr. 71.654

Selskabets datterselskaber er indregnet i balancen med tkr. 74.308 og med indregning af datterselskabs resultater efter indre værdis metode på tkr. -6.279. Ledelsen har efter vores vurdering indregnet værdien af byggeretter i 3 datterselskaber til en højere værdi end markedsværdien. Det er vores opfattelse, at kapitalandele i datterselskaber, bør nedskrives med tkr. 24.255 før skat. Kapitalandele i datterselskaber vil følge heraf blive reduceret med tkr. 24.255, mens skat af årets resultat, resultat og egenkapital vil blive reduceret med henholdsvis tkr. 0, tkr. 24.255 og tkr. 24.255

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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 med forbehold.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 6. juli 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Klaus Tvede-Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23304

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2022 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.
Resultatopgørelse			
Bruttoresultat.....	-1.219	-2.611	50.736
Driftsresultat før afskrivninger (EBITDA).....	-25.560	-21.857	42.342
Resultat af primær drift.....	83.620	131.480	108.385
Finansielle poster, netto.....	-125.006	-116.794	-67.414
Årets resultat før skat.....	-41.392	14.686	40.971
Årets resultat.....	-45.133	1.690	26.041
Årets resultat ekskl. minoritetsinteresser.....	-30.050	1.032	26.041
Balance			
Balancesum.....	1.418.929	1.502.170	1.058.186
Egenkapital.....	114.743	75.617	73.811
Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser.....	-38.745	74.959	73.811
Pengestrømme			
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	-86.631	-186.827	-173.708
Pengestrømme fra investeringsaktivitet.....	-57.067	-243.616	-87.225
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet.....	116.309	391.932	295.074
Pengestrømme i alt.....	-27.389	-38.511	34.141
Investeringer i materielle anlægsaktiver.....	-57.067	-243.616	0
Nøgletal			
Soliditetsgrad.....	Neg.	5,0	7,0
Egenkapitalforrentning.....	-47,4	2,3	42,8

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital (ekskl. minoritetsinteresser)} \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning:	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med køb, salg, drift og udvikling af fast ejendom samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investerings ejendomme

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som ejendommene vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Revisionsstandarderne på dette område er blevet skærpet og ledelsen tager revisors forbehold til efterretning. Selskabet er imidlertid i kontinuerlige drøftelser med lejere og mæglere, hvilket danner grundlag for ledelsens skøn af dagsværdierne og som ledelsen opfatter som markedskonforme. På den baggrund fastholder ledelsen sine skøn og er af den opfattelse, at dagsværdiopgørelserne giver et retvisende billede.

Dagsværdiberegningen er baseret på en række antagelser, som inkluderer at udviklingen af ejendommene er tilendebragt og for hvilket der er budgetteret nettoindtjening, afkastkrav, den fremtidige omkostning til istandsættelse, opførelse, udviklingsfee og graden af fremdrift. Som følge af ejendommens attraktive beliggenheder er der ikke indregnet tomgang i beregningerne.

Den anvendte afkastgrad på koncernens ejendomme udgør mellem 3,35% - 5,00% per 31.12.2022. Såfremt afkastgraden forøges med 0,5% ville det reducere dagsværdien med 283 m.kr. Såfremt afkastgraden reduceres med 0,5% ville det forøge dagsværdien med 330 m.kr.

Ejendomsporteføljen består primært af erhvervs ejendomme med kun en mindre boligandel. For erhvervs ejendommene udgør den budgetterede leje per m² mellem 1.118 og 13.750 kr. afhængig af formål og beliggenhed. Den budgetterede leje per m² for boliger udgør 2.282 kr. per m².

De fremtidige omkostninger til istandsættelse, opførelse og udvikling, indtjening og afkastgader samt finansieringen af udvikling af ejendommene er baseret på estimater og forventninger til fremtidige aktiviteter og er således forbundet med usikkerhed.

Igangværende arbejde

Indtægter og værdien af igangværende arbejde, som måles til salgsprisen af det udførte arbejde, optages i regnskabet baseret på graden af færdiggørelse af det udførte arbejde. Færdiggørelsesgraden estimeres ud fra en række faktorer som for eksempel fremdriften i indgåelse af lejekontrakter, fremdrift i entreprisarbejdet og kompleksiteten i de udestående opgaver.

Færdiggørelsesgraden er baseret på estimater og forventede fremtidige aktiviteter og er således forbundet med usikkerhed.

Likviditet og finansiering

Som led i en større refinansiering i 2022 har et datterselskab har udstedt obligationer for 289 m.kr. Som følge af, at et datterselskab afleverede en præ-solgt ejendom i 1. halvår 2022, blev der yderligere nedbragt gæld med 263 m.kr.

Kortfristet rentebærende gæld forfalder i løbet af 2023 med 452 m.kr. Heraf er der jævnt afsnittet om betydningsfulde begivenheder indtruffet efter regnskabsårets afslutning i nyt regnskabsår frem til regnskabsafslæggelsen indfriet 213 m.kr. ved aflevering af en præ-solgt ejendom, ligesom der er refinansieret 91 m.kr. Øvrig kortfristet rentebærende gæld refinansieres i løbet 2023.

Baseret på ovenstående, de faktisk gennemførte tiltag efter balancedagen og koncernens likviditetsbudget for 2023 samt koncernens aktuelle og fremtidige finansieringsmuligheder, anser ledelsen koncernens likviditet som tilstrækkelig til at gennemføre de planlagte aktiviteter i 2023.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud før skat på 41.392 t.kr., hvilket ikke er tilfredsstillende.

Koncernens investeringer er koncentreret i og omkring København med primært sigte på udlejning til

LEDELSESBERETNING

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

kontor og dagligvarehandel. Porteføljen består ved udgangen af 2022 af fem ejendomme beliggende i indre København og fire ejendomme ved motorring 3 i Storkøbenhavn. Ejendommene er særdeles attraktivt beliggende.

Den bogførte værdi andrager 1.274 m.kr. ved udgangen af 2022. Heraf hidrører 1.126 m.kr. fra syv ejendomme, som er i drift og som udlejes og 148 m.kr. hidrører fra to ejendomme, der er under udvikling. Af de syv ejendomme som er i drift er en præ-solgt til en stor, dansk pensionskasse til et fast afkast.

Den præ-solgte ejendom er klassificeret som igangværende arbejde for fremmed regning i balancen. Ejendommen fremstår som fuldt udlejet for så vidt angår både supermarked og kontorarealer. Værdien af den præ-solgte ejendom udgør 312 m.kr. ved årets udgang og aflevering af denne ejendom i 2023 vil bidrage til en nedbringelse af balancesummerne - herunder også rentebærende gæld - ligesom soliditeten vil blive forøget.

De øvrige otte ejendomme er klassificeret som investeringsejendomme, idet det er koncernens hensigt, at beholde de færdigudviklede ejendomme som en del af en portefølje af ejendomme i og omkring København, som planlægges opbygget over de kommende år. En af investeringsejendommene er erhvervet i løbet af 2022.

Syv af investeringsejendommene er helt eller delvist udlejet og driftsindtægterne på disse ejendomme understøtter de direkte afledte forpligtelser. For alle syv investeringsejendomme pågår diverse udviklingsopgaver herunder drøftelser med respektive myndigheder, etablering af byggefinansiering, forhandling med entreprenører, udlejning af de kommende lokaler og lignende. I takt med at udviklingstiltagene når et tilfredsstillende niveau igangsættes projekterne.

I 2022 blev et af projekterne igangsat efter der var opnået tilsagn til byggekredit. Projektet udvikler sig tilfredsstillende og der er i nyt regnskabsår udlejet et butikslokale til en flag-ship store for et stort, internationalt brand. Der forventes igangsat 3 projekter i løbet af 2023.

Oskar Group har en stab af dygtige og erfarne medarbejdere, der på kompetent vis har bidraget til at manøvre selskabet godt og sikkert igennem et udfordrende år og som er koncernens vigtigste ressourcer til at sikre koncernens fortsatte vækst.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat var skuffende og ikke på linje med selskabets forventninger, der blev udtrykt i årsrapporten for 2021. Det har blandt andet taget langt længere tid end forventet at indhente myndighedsgodkendelser, hvilket har været en væsentlig årsag til højere omkostninger og langsommere fremdrift i projektudviklingen. Inflationspresset og krigen i Ukraine har ligeledes bidraget til en mere forsigtig beslutningsproces i selskabets omgivelser.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Den præ-solgte ejendom er afleveret til køber i starten af det nye år, hvilket har medført en reduktion i rentebærende gæld på 213 mkr. Der er yderligere refinansieret gæld for 91 m.kr.

Finansielle risici

Koncernen har en valutakursrisiko på gæld optaget i EUR, SEK og NOK, som per 31.12.2022 udgør ca. 331 m.kr. En ændring i kursen på 1% vil medføre en resultatpåvirkning på 3,3 m.kr.

Mere end halvdelen af koncernens rentebærende gæld er baseret på en fast rente, og 480 m.kr. er variabelt forrentet. En ændring af renten med 1% vil medføre en resultatpåvirkning på 4,8 m.kr. på årlig basis.

Miljøforhold

Oskar Group er fokuseret på virksomhedens miljøpåvirkning. Bygningsreglementet i Danmark medvirker i høj grad til opfyldelse af FNs verdensmål og koncernen sikrer, at det løbende dokumenteres, at istandsættelse og opførelse af ejendomme minimum overholder de krævede standarder. Der arbejdes

LEDELSESBERETNING

Miljøforhold (fortsat)

kontinuerligt på at forbedre koncernens miljøpåvirkning, hvilket blandt andet omfatter materialevalg, holdbarhed af det implementerede løsninger og miljøoprensning.

Endvidere indarbejdes sociale hensyn i entreprisekontrakter, der som minimum sikrer overholdelse FNs verdensmål også på dette område.

Videnressourcer

Oskar Group har fokus på at tiltrække medarbejdere med bred og dyb erfaring indenfor ejendomsudvikling og ejendomsdrift. Særligt gælder dette på kompetencer indenfor projektstyring, entreprisestyring, jura, udlejning, finansiering og økonomisk styring. Det nuværende team besidder tilsammen, hvad der svarer til mere end 200 års erfaring indenfor ejendomsmarkedet, hvortil kommer lejlighedsvis anvendelse af eksterne konsulenter, der besidder særlige spidskompetencer.

Forventninger til fremtiden

Efter et skuffende resultat for 2022, forventes udviklingen i koncernens aktiviteter i 2023 at bidrage til et samlet positivt resultat under forudsætning af et stort set uændret afkastniveau for erhvervsjendomme og et reduceret inflationspres - idet koncernens projektportefølje består af gode, solide projekter indenfor kontor, retail, hotel og life science med primær beliggenhed.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Koncernen		Morderselskabet	
		2022 tkr.	2021 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.
BRUTTOTAB.....		-1.219	-2.611	-319	-231
Personaleomkostninger.....	1	-24.341	-19.246	0	0
Af- og nedskrivninger.....		-1.532	-1.435	0	0
Andre driftsomkostninger.....		-605	0	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		111.317	154.772	0	0
DRIFTSRESULTAT.....		83.620	131.480	-319	-231
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksom- heder.....		-6	0	-6.279	35.531
Andre finansielle indtægter.....		6.999	5.687	454	2.131
Andre finansielle omkostninger.....		-132.005	-122.481	-24.101	-36.282
RESULTAT FØR SKAT.....		-41.392	14.686	-30.245	1.149
Skat af årets resultat.....	2	-3.741	-12.996	195	0
ÅRETS RESULTAT.....	3	-45.133	1.690	-30.050	1.149

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2022 tkr.	2021 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver.....		2.000	3.000	0	0
Immaterielle anlægsaktiver.....	4	2.000	3.000	0	0
Grunde og bygninger.....		600	0	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		1.503	1.132	528	0
Indretning af lejede lokaler.....		1.913	2.149	0	0
Investeringsejendomme.....		961.600	794.465	0	0
Materielle anlægsaktiver.....	5	965.616	797.746	528	0
Kapitalandele i dattervirk- somheder.....		0	0	74.308	163.958
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		14	0	14	0
Finansielle anlægsaktiver.....	6	14	0	74.322	163.958
ANLÆGSAKTIVER.....		967.630	800.746	74.850	163.958
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		4.213	1.200	0	0
Varebeholdninger.....		4.213	1.200	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		7.978	2.581	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning.....	7	311.901	605.435	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	0	70.119	97.489
Tilgodehavende hos kapitalinteresser.....		0	2.688	0	2.688
Udskudte skatteaktiver.....		0	1.007	0	0
Andre tilgodehavender.....		92.857	45.161	3.629	21
Periodeafgrænsningsposter.....	8	3.267	1.356	67	26
Tilgodehavender.....		416.003	658.228	73.815	100.224
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		16.476	0	0	0
Værdipapirer.....		16.476	0	0	0
Likvide beholdninger.....		14.607	41.996	186	3
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		451.299	701.424	74.001	100.227
AKTIVER.....		1.418.929	1.502.170	148.851	264.185

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2022 tkr.	2021 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.
Selskabskapital.....		125	125	125	125
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	0	61.019	148.294
Overført resultat.....		-38.870	74.834	-99.889	-73.461
Minoritetsinteresser.....		153.488	658	0	0
EGENKAPITAL.....		114.743	75.617	-38.745	74.958
Hensættelse til udskudt skat.....	9	64.642	71.975	0	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		64.642	71.975	0	0
Gæld til kreditinstitutter.....		92.486	94.248	16.982	18.333
Gæld til pengeinstitutter.....		248.346	173.696	0	0
Gæld der er optaget ved udstedelse af obligationer.....		289.260	43.078	0	0
Deposita.....		5.028	4.055	0	0
Anden gæld.....		97.309	435	0	0
Langfristede gældsforpligtelser...	10	732.429	315.512	16.982	18.333
Gæld til kreditinstitutter.....		384.412	512.043	103.785	107.312
Gæld til pengeinstitutter.....		25.860	167.447	0	0
Gæld der er optaget ved udstedelse af obligationer.....		41.914	298.478	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning.....	7	2.508	0	0	0
Deposita.....		522	518	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		35.196	33.231	685	138
Gæld til tilknyttede virksomheder.		0	0	61.207	61.207
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		4.937	2.277	4.937	2.237
Selskabsskat.....		11.766	1.602	0	0
Anden gæld.....		0	22.138	0	0
Periodeafgrænsningsposter.....	11	0	1.332	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser ...		507.115	1.039.066	170.614	170.894
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.239.544	1.354.578	187.596	189.227
PASSIVER.....		1.418.929	1.502.170	148.851	264.185
Eventualposter mv.	12				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13				
Nærtstående parter	14				

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Koncernen			
	Selskabs- kapital	Overført resultat	Minoritetsint resser	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125	74.833	658	75.616
Forslag til resultatdisponering, jf. note 3.....		-30.050	-15.083	-45.133
Andre lovpligtige bindinger				
Andre reguleringer.....			167.913	167.913
Årets opskrivninger.....		-83.653		-83.653
Egenkapital 31. december 2022.....	125	-38.870	153.488	114.743
	Moderselskabet			
	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125	148.294	-73.461	74.958
Forslag til resultatdisponering, jf. note 3.....		-3.622	-26.428	-30.050
Andre lovpligtige bindinger				
Andre reg. af indre værdi.....		-83.653		-83.653
Egenkapital 31. december 2022.....	125	61.019	-99.889	-38.745

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Koncernen	
	2022 tkr.	2021 tkr.
Driftsresultat.....	-45.133	131.480
Årets afskrivninger tilbageført.....	1.532	1.435
Resultat af associerede virksomheder.....	6	0
Modtagne finansielle indtægter.....	6.999	5.687
Betalte finansielle omkostninger.....	-132.005	-122.481
Ændring i arbejdskapital.....	64.534	-48.176
Dagsværdiregulering.....	-111.317	-154.772
Andre pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter.....	128.753	0
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....	-86.631	-186.827
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-57.067	-243.616
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....	-57.067	-243.616
Provenu ved langfristet låneoptagelse.....	678.431	442.872
Afdrag på lån.....	-562.122	-50.940
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	116.309	391.932
ÆNDRING I LIKVIDER.....	-27.389	-38.511
Likvider 1. januar.....	41.996	80.507
LIKVIDER 31. DECEMBER.....	14.607	41.996
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvide beholdninger.....	14.607	41.996
LIKVIDER.....	14.607	41.996

NOTER

Note

	Koncernen		Moderselskabet		
	2022 tkr.	2021 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.	
Personaleomkostninger					1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	25	15	1	1	
Løn og gager	24.341	19.246	0	0	
	24.341	19.246	0	0	
Vederlag til direktører i koncernen..	4.432	0	0	0	
	4.432	0	0	0	
Oplysninger om ledelsesvederlag er udeladt i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven § 98 b, stk. 3 nr. 2. for 2021					
Skat af årets resultat					2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	3.936	12.996	0	0	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-195	0	-195	0	
	3.741	12.996	-195	0	
Forslag til resultatdisponering					3
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	0	0	-3.622	32.880	
Overført resultat.....	-30.050	1.032	-26.428	-31.731	
Minoritetsinteressernes andel af dattervirksomheders resultat.....	-15.083	658	0	0	
	-45.133	1.690	-30.050	1.149	
Immaterielle anlægsaktiver					4
			Koncernen		
			Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2022.....			5.000		
Kostpris 31. december 2022.....			5.000		
Afskrivninger 1. januar 2022.....			2.000		
Årets afskrivninger			1.000		
Afskrivninger 31. december 2022.....			3.000		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....			2.000		

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

5

	Koncernen	
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2022.....	0	1.405
Tilgang.....	600	550
Afgang.....	0	-18
Kostpris 31. december 2022.....	600	1.937
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	0	273
Årets afskrivninger	0	161
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	0	434
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	600	1.503
	Koncernen	
	Indretning af lejede lokaler	Investeringssejdomme
Kostpris 1. januar 2022.....	3.012	426.283
Tilgang.....	99	55.818
Kostpris 31. december 2022.....	3.111	482.101
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	863	0
Årets afskrivninger	335	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	1.198	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	0	368.182
Årets værdireguleringer.....	0	111.317
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....	0	479.499
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	1.913	961.600
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		482.101
		Moder-selskabet
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Tilgang.....		528
Kostpris 31. december 2022.....		528
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		528

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Koncernen
	Kategori 1
Dagsværdi 31. december 2022.....	961.600
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	111.317

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

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, baseret på gennemførelse og finansiering af udvikling af ejendommene og ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for koncernens ejendomme udgør mellem 3,35 - 5,0% pr. 31.12.2022. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%- point vil reducere den samlede dagsværdi med 283 m.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%- point vil forøge værdien med 330 m.kr.

Størrelsen på de samlede færdigbyggede ejendomme udgør 86.398 m², der skal bestå af privat- og erhvervsudlejning, når ejendommene er færdigrenoveret. På udlejningen er der budgetteret med en leje pr. m² på mellem 1.118 - 13.750 kr. alt efter lejemålets anvendelsesmulighed og beliggenhed. Ejendommene er beliggende i København.

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør pr. balancedagen 961.600 t.kr. Der er indregnet dagsværdiregulering på 111.317 t.kr. i resultatopgørelsen.

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

Finansielle anlægsaktiver

6

	<u>Koncernen</u>
	Kapitalandele i associerede virksomheder
Tilgang	20
Kostpris 31. december 2022	20
Årets værdireguleringer	-6
Værdireguleringer 31. december 2022	-6
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	14

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

6

	Morderselskabet	
	Kapitalandele i dattervirksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2022.....	13.013	0
Tilgang.....	275	20
Kostpris 31. december 2022.....	13.288	20
Værdireguleringer 1. januar 2022.....	150.946	0
Årets resultat.....	-6.273	0
Årets værdireguleringer.....	0	-6
Andre reguleringer.....	-83.653	0
Værdireguleringer 31. december 2022.....	61.020	-6
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	74.308	14

Kapitalandele i dattervirksomheder

Navn og hjemsted	Ejerandel
Oskar Byg, København.....	100 %
Real Danmark, København.....	100 %
Real Danmark Ejendomme I, København.....	100 %
Real Danmark Ejendomme II, København.....	100 %
Real Danmark Ejendomme III, København.....	100 %
Real Danmark Ejendomme IV, København.....	100 %
Real Danmark Ejendomme V, København.....	100 %
Real Danmark Ejendomme VI, København.....	100 %
Oskar Office Holding, København.....	100 %
Oskar Office, København.....	100 %
NVG 15 Holding, København.....	100 %
Nørre Voldgade 15, København.....	100 %
Oskar Properties, København.....	100 %
Oskar NV, København.....	100 %
Ejendomsselskabet Hejrevej 5, København.....	100 %
Real Danmark Ejendomme VII, København.....	100 %
Oskar J.V., København.....	100 %
ØG HoldCo, København.....	100 %
Real Danmark Ejendomme VIII, København.....	100 %
RD New Built, København.....	100 %
Oskar real Copenhagen, København.....	100 %
WI Fonden, København.....	100 %
Wessco, København.....	100 %
Direktionen, København.....	100 %
Komma Kaffe Nordic, København.....	77,5 %
Komma Kaffe, København.....	100 %
OG Finans, København.....	100 %
Oskar Group (100 % stemmerettigheder), København.....	33,85 %

NOTER

	Note
Finansielle anlægsaktiver (fortsat)	6
Kapitalandele i associerede virksomheder	

Navn og hjemsted	Ejerandel
Formidlingsanpartselskabet, København.....	50 %

Oplysninger om årets resultat og egenkapital i kapitalandele er udeladt i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven § 97 a, stk. 4.

	Koncernen		Moderselskabet		
	2022 tkr.	2021 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.	
Igangværende arbejder for fremmed regning					7
Ejendomme.....	309.393	605.435	0	0	
Igangværende arbejder for fremmed regning, netto.....	309.393	605.435	0	0	
Der indregnes således:					
Igangværende arbejder for fremmed regning (aktiver).....	311.901	605.435	0	0	
Igangværende arbejder for fremmed regning (passiver).....	-2.508	0	0	0	
	309.393	605.435	0	0	

Igangværende arbejder for fremmed regning vedrører opførelse af ejendomme for eksterne parter, med hvem man har indgået salgsaftaler, før man påbegyndte opførelsen af ejendommene.

Periodeafgrænsningsposter					8
Forsikringer.....	1.127	0	0	0	
Forudbetalte omkostninger.....	2.140	1.356	67	26	
	3.267	1.356	67	26	

Hensættelse til udskudt skat	9
Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på værdipapirer, tilgodehavender, immaterielle anlægsaktiver og materielle anlægsaktiver, herunder indregnede finansielle leasingkontrakter.	

Udskudt skat vedrører:					
Ejendomme.....	92.110	71.975	0	0	
	92.110	71.975	0	0	

NOTER

					Note
Udskudt skat 1. januar.....	71.975	48.820	0	0	
Årets udskudte skat i egenkapitalen.	20.135	23.155	0	0	
Udskudt skat 31. december.....	92.110	71.975	0	0	

Langfristede gældsforpligtelser

10

	Koncernen			
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til kreditinstitutter.....	92.486	0	0	94.248
Gæld til pengeinstitutter.....	248.346	1.860	0	173.696
Gæld der er optaget ved udstedelse af obligationer.....	289.260	0	0	43.078
Deposita.....	5.028	0	5.028	4.055
Anden gæld.....	97.309	0	0	435
	732.429	1.860	5.028	315.512

	Morderselskabet			
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til kreditinstitutter.....	16.982	0	0	0
	16.982	0	0	0

 Periodeafgrænsningsposter
 Indtægter som vedrører nyt år

11

Eventualposter mv.

12

Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovensregler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 11.766 tkr. pr. balancedagen.

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

13

Til sikkerhed for bankgæld og gæld til kreditinstitutter i øvrigt på i alt 670.214 t.kr. er stillet sikkerhed ved ejerpantebrev på 664.000 t.kr. Til sikkerhed for obligationsgæld på 289.000 t.kr. er der stillet sikkerhed i en række af koncernens kapitalandele.

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme samt igangværende arbejder for fremmed regning udgør 1.273.501 t.kr. pr. 31.12.2022

Der er selvskyldner kautioner for i alt 538.570 t.kr. Kautionerne bortfalder løbende.

Der er stillet skadesløsbrev på nom 100.000 t.kr., til sikkerhed for gæld på 40.000 t.kr.

Nærtstående parter

14

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Direktør Henrik Wessmann

Transaktioner med nærtstående parter

Selskabet har ikke haft transaktioner med nærtstående parter, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår. Jf. ÅRL § 98c, stk. 7 oplyses alene om transaktioner, som ikke er gennemført på normale markedsmæssige vilkår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for HAWK INVESTMENTS ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet HAWK INVESTMENTS ApS samt dattervirksomheder, hvori HAWK INVESTMENTS ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og dattervirksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages fuld eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder inden for koncernen indregnes i koncernregnskabet, som om virksomheden har været sammenlagt fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i koncernregnskabet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i regnskabet. Sammenligningstal korrigeres for ny erhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Erhvervede virksomheder inden for koncernen indregnes i koncernregnskabet efter sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i koncernregnskabet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Positive og negative forskelsbeløb mellem anskaffelseskursen og bogførte værdier af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser indregnes i egenkapitalen ved anskaffelsen. Forskelsbeløbet fra erhvervede virksomheder udgør 0 tkr.

Transaktionsomkostninger, afholdt i forbindelse med erhvervelse af virksomheder, indregnes i resultatopgørelsen i afholdelsesåret.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på overtagelsestidspunktet.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomheders regnskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat og egenkapital præsenteres særskilt i henholdsvis resultatdisponering og under egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden)

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens og selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til koncernens og selskabets medarbejdere.

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I ejerskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders og associerede virksomheders resultat opgjort efter moderskabets regnskabspraksis og med fuld eliminerings af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

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 poster direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Immaterielle anlægsaktiver

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle rettigheder. Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Patenter afskrives lineært over den resterende patentperiode, og licenser afskrives lineært over aftaleperioden 5 år. Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	10 år	0 %
Indretning af lejede lokaler.....	0 år	0 %

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 når omkostninger afholdes. Investeringsejendomme 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 nettoindtjening 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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i regnskabet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsessværdien.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders og associerede virksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationssværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og øvrige direkte og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr, omkostninger til fabriksadministration og ledelse samt aktiverede udviklingsomkostninger vedrørende produkterne.

Nettorealisationssværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgsspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgsspris.

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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

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 acontoskatte.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Under henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, har selskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse. Der er udarbejdet en pengestrømsopgørelse for koncernen.

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter likvide beholdninger og kassekredit.