



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 2021**

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

---

Henrik Wessmann Jensen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal for koncernen.....	7
Ledelsesberetning.....	8-10
<b>Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Pengestrømsopgørelse.....	15
Noter.....	16-21
Anvendt regnskabspraksis.....	22-26

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Henrik Wessmann Jensen
<b>Revision</b>	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 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme 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. juni 2022

Direktion:

---

Henrik Wessmann Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i HAWK INVESTMENTS ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for HAWK INVESTMENTS ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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**

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 regnskabsbrugere 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

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 30. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Klaus Tvede-Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23304

## HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2021 tkr.	2020 tkr.
<b>Resultatopgørelse</b>		
Bruttoresultat.....	-2.611	50.736
Driftsresultat før afskrivninger (EBITDA).....	-21.857	42.342
Resultat af primær drift.....	131.480	108.385
Finansielle poster, netto.....	-116.794	-67.414
Årets resultat før skat.....	14.686	40.971
Årets resultat.....	1.690	26.041
Årets resultat ekskl. minoritetsinteresser.....	1.032	26.041
<b>Balance</b>		
Balancesum.....	1.502.170	1.058.186
Egenkapital.....	75.618	73.811
Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser.....	74.960	73.811
<b>Pengestrømme</b>		
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	-186.827	-173.708
Pengestrømme fra investeringsaktivitet.....	-243.616	-87.225
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet.....	391.932	295.074
Pengestrømme i alt.....	-38.511	34.141
Investeringer i materielle anlægsaktiver.....	-243.616	0
<b>Nøgletal</b>		
Soliditetsgrad.....	5,0	7,0
Egenkapitalforrentning.....	2,3	42,8

De i hoved- og nøgletaloversigten 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 handel og investering, herunder holdingselskab.

### Usikkerhed ved indregning og måling

#### *Investerings ejendomme*

De af koncernens ejendomme der forventes at blive beholdt, indregnes i årsrapporten som investerings ejendomme til dagsværdi, opgjort på grundlag af afkastbaserede værdiansættelsesmodeller. Dagsværdiberegningen er baseret på en række antagelser, som inkluderer at udviklingen af ejendommene er tilendebragt og for hvilket der er estimeret proforma nettoindtjening, afkastkrav, den fremtidige budgetterede omkostning til istandsættelse, opførelse, udviklingsfee og graden af fremdrift. Som følge af ejendommenes attraktive beliggenheder er der ikke indregnet tomgang i beregningerne.

Den anvendte afkastgrad på koncernens ejendomme udgør i gennemsnit 3,3 - 5,0% per 31.12.2021. Såfremt afkastgraden forøges med 0,5% ville det reducere dagsværdien med 229 m.kr. Såfremt afkastgraden reduceres med 0,5% ville det forøge dagsværdien med 292 m.kr.

Ejendomsporteføljen består primært af erhvervs ejendomme med kun en mindre boligandel. For erhvervs-ejendommene udgør den budgetterede leje per m<sup>2</sup> mellem 1.000 og 10.500 kr. afhængig af formål og beliggenhed. Den budgetterede leje per m<sup>2</sup> for boliger udgør 2.250 kr. per m<sup>2</sup>.

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*

Kortfristet rentebærende gæld forfalder i løbet af 2022 med 978 m.kr. Heraf indfries 433 m.kr. når de to præsolgte ejendomme afleveres i løbet af 2022. Der planlægges optaget realkreditfinansiering for 80 m.kr. ved endt igangværende udvikling af en ejendom. Hertil kommer at der i løbet af 2022 gennemføres refinansiering af både obligationsgæld og øvrig kort rentebærende gæld og jævnfør afsnittet om betydningsfulde begivenheder indtruffet efter regnskabsårets afslutning, så er en del af refinansieringen gennemført med i alt 336 m.kr.

Baseret på ovenstående, de faktisk gennemførte tiltag efter balancedagen og koncernens likviditetsbudget for 2022 samt koncernens aktuelle og fremtidige finansieringsmuligheder, anser ledelsen koncernens likviditet som tilstrækkelig til at gennemføre de planlagte aktiviteter i 2022.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud før skat på 14.686 t.kr., hvilket er på niveau med det forventede og som anses for værende tilfredsstillende.

Koncernens primære investeringer er i erhvervs ejendomme og disse er placeret i underkoncernen Oskar Group og koncentreret i og omkring København med primært sigte på udlejning til kontor og dagligvarehandel. Porteføljen består ved udgangen af 2021 af fem ejendomme beliggende i indre København og fire ejendomme ved motorring 3 i Storkøbenhavn. Ejendommene er særdeles attraktivt beliggende.

Den bogførte værdi andrager 1.400 m.kr. ved udgangen af 2021. Heraf hidrører 660 m.kr. fra fem ejendomme, som er i drift og som udlejes og 740 m.kr. hidrører fra fire ejendomme, der er under



## LEDELSESBERETNING

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

udvikling. Af de fire ejendomme under udvikling er to præ-solgt til en stor, dansk pensionskasse til et fast afkast.

De to præ-solgte ejendomme er klassificeret som igangværende arbejde for fremmed regning i balancen. Begge ejendomme fremstår som fuldt udlejede og der er udlejet til en stor, dansk supermarkeds-kæde på begge ejendomme. For kontorarealerne er alt også udlejet - i et tilfælde dog først i starten af 2022. Den ene ejendom er afleveret til køber i starten af 2022 og den anden afleveres i løbet af 2022. Værdien af de præsolgte ejendomme udgør 605 m.kr. ved årets udgang og aflevering af disse ejendomme i 2022 vil bidrage til en nedbringelse af balancesummerne - herunder også rentebærende gæld - ligesom soliditeten vil blive forøget.

De øvrige syv 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. Tre af investeringsejendommene er erhvervet i løbet af 2021.

Fem af investeringsejendommene er helt eller delvist udlejet og driftsindtægterne på disse ejendomme understøtter de direkte afledte forpligtelser. For alle syv investeringsejendomme pågår diverse udviklings-opgaver herunder drøftelser med respektive myndigheder, etablering af byggefinansiering, forhandling med entreprenører, udlejning af de kommende lokaler og lignende. I nogle tilfælde har Covid-19 restriktioner betydet en udsættelse i aktiviteterne. I takt med at udviklingstiltagene når et tilfredsstillende niveau igangsættes projekterne. Der forventes igangsat 2-3 af projekterne i løbet af 2022.

Midtvejs i 2021 stiftedes datterselskabet Oskar Byg A/S blandt andet med det formål at drive entreprisvirksomhed. Selskabet har indgået en totalentrepriseaftale vedrørende om- og opbygning af en erhvervs-ejendom i København for et søsterselskab i Oskar Group underkoncernen. Arbejdet er igangsat og forløber planmæssigt.

Ved siden af ejendoms-koncernen drives et kontorhotel i indre København og i starten af 2021 kom der en ny aktivitet til i form af et kafferisteri beliggende ved motorring 3. Disse aktiviteter er forløbet som forventet.

HAWK Investment koncernen har fortsat sin positive udvikling i løbet af året og har også i 2021 formået at tiltrække dygtige og erfarne medarbejdere, der på kompetent vis bidrager til at sikre, at alle projekter og opgaver løses på bedste vis og derved også sikrer koncernens fortsatte vækst.

### Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat og selskabets udvikling har indfriet de forventninger til 2021, der blev udtrykt i årsrapporten for 2020.

Med et uændret afkastniveau for erhvervs-ejendomme forventes en fortsat positiv udvikling i koncernens aktiviteter, herunder også et positivt resultat for 2022.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Den ene af de to præsolgte ejendomme er afleveret til køber i starten af det nye år, hvilket har medført en reduktion i rentebærende gæld på 243 mkr.

Som led i en større refinansiering er der tilført 336 m.kr. i form af 82 mkr. i egenkapital i Oskar Group og udstedelse af obligationer for 254 m.kr. obligationer i et datterselskab, hvilket har bevirket at en stor del af den kortfristede obligationsgæld er indfriet i 2022.

### Finansielle risici

Koncernen er udsat for sædvanlige kommercielle risici, der sædvanligvis forbindes med ejendomsudvikling som for eksempel tilgang til finansiering, udviklingen på kontorudlejningsmarkedet i Storkøbenhavn og cykliske trends på ejendomsmarkedet.

## LEDELSESBERETNING

### Finansielle risici (fortsat)

#### *Rente- og valuta risici*

Koncernen har en valutakursrisiko på gæld optaget i EUR, SEK og NOK, som per 31.12.2020 udgør ca. 452 m.kr. En ændring i kursen på 1% vil medføre en resultatpåvirkning på 4,5 m.kr.

Størstedelen af koncernens finansiering er baseret på en fast rente, dog er der 340 m.kr. som er variabelt forrentet. En ændring af renten med 1% vil medføre en resultatpåvirkning på 3,4 m.kr. på årlig basis.

#### **Miljøforhold**

Hawk Investment 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 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 af FNs verdensmål også på dette område.

#### **Videnressourcer**

Hawk Investment har fokus på at tiltrække medarbejdere med bred og dyb erfaring indenfor ejendomsudvikling og ejendomsdrift. Særligt gælder dette på kompetencer indenfor projektstyring, entreprisstyring, jura, udlejning, finansiering og økonomisk styring. Det nuværende team besidder tilsammen, hvad der svarer til mere end 160 års erfaring indenfor ejendomsmarkedet, hvortil kommer lejlighedsvis anvendelse af eksterne konsulenter, der besidder særlige spidskompetencer.

#### **Forventninger til fremtiden**

Der forventes en fortsat positiv udvikling i koncernens aktiviteter, herunder også et positivt resultat for 2021.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	Koncernen		Morderselskabet	
		2021 tkr.	2020 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.
<b>BRUTTOTAB.....</b>		<b>-2.611</b>	<b>50.736</b>	<b>-231</b>	<b>-454</b>
Personaleomkostninger.....	1	-19.246	-8.394	0	0
Af- og nedskrivninger.....		-1.435	-761	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		154.772	66.804	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>131.480</b>	<b>108.385</b>	<b>-231</b>	<b>-454</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0	35.531	46.017
Andre finansielle indtægter.....		5.687	548	2.131	1.021
Andre finansielle omkostninger.....		-122.481	-67.962	-36.282	-20.543
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>14.686</b>	<b>40.971</b>	<b>1.149</b>	<b>26.041</b>
Skat af årets resultat.....	2	-12.996	-14.930	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	3	<b>1.690</b>	<b>26.041</b>	<b>1.149</b>	<b>26.041</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Morderselskabet	
		2021 tkr.	2020 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver.....		3.000	4.000	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>3.000</b>	<b>4.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		1.132	397	0	0
Indretning af lejede lokaler.....		2.149	1.844	0	0
Investeringsejendomme.....		794.465	397.552	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>797.746</b>	<b>399.793</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirk- somheder.....		0	0	163.958	128.428
Andre tilgodehavender.....		0	29.964	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>29.964</b>	<b>163.958</b>	<b>128.428</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>800.746</b>	<b>433.757</b>	<b>163.958</b>	<b>128.428</b>
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		1.200	632	0	0
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>1.200</b>	<b>632</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		2.581	191	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning.....	7	605.435	483.400	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	0	97.489	128.099
Andre tilgodehavender.....		47.849	58.587	2.709	27.154
Tilgodehavende selskabsskat.....		1.007	0	0	0
Periodeafgrænsningsposter.....	8	1.356	1.112	26	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>658.228</b>	<b>543.290</b>	<b>100.224</b>	<b>155.253</b>
Likvide beholdninger.....		41.996	80.507	3	620
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>701.424</b>	<b>624.429</b>	<b>100.227</b>	<b>155.873</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.502.170</b>	<b>1.058.186</b>	<b>264.185</b>	<b>284.301</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2021 tkr.	2020 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.
Selskabskapital.....		125	125	125	125
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	0	148.294	115.414
Overført resultat.....		74.835	73.686	-73.460	-41.728
Minoritetsinteresser.....		658	0	0	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>75.618</b>	<b>73.811</b>	<b>74.959</b>	<b>73.811</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	9	71.975	48.820	0	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>71.975</b>	<b>48.820</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til kreditinstitutter.....		94.248	83.654	18.333	31.717
Gæld til pengeinstitutter.....		173.696	44.390	0	0
Gæld der er optaget ved udstedelse af obligationer.....		43.078	249.356	0	0
Deposita.....		4.055	2.249	0	0
Anden gæld.....		435	415	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser...</b>	<b>10</b>	<b>315.512</b>	<b>380.064</b>	<b>18.333</b>	<b>31.717</b>
Gæld til kreditinstitutter.....		512.043	297.013	107.311	127.722
Gæld til pengeinstitutter.....		167.447	232.483	0	0
Gæld der er optaget ved udstedelse af obligationer.....		298.478	0	0	0
Deposita.....		518	538	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		33.231	11.386	138	111
Gæld til tilknyttede virksomheder.		0	0	61.207	46.970
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		2.277	4.008	2.237	3.970
Selskabsskat.....		1.602	1.414	0	0
Anden gæld.....		22.138	8.402	0	0
Periodeafgrænsningsposter.....	11	1.331	247	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser...</b>		<b>1.039.065</b>	<b>555.491</b>	<b>170.893</b>	<b>178.773</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.354.577</b>	<b>935.555</b>	<b>189.226</b>	<b>210.490</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.502.170</b>	<b>1.058.186</b>	<b>264.185</b>	<b>284.301</b>
Eventualposter mv.	12				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13				
Nærtstående parter	14				

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>Koncernen</b>			
	Selskabs- kapital	Overført resultat	Minoritetsint resser	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	125	73.686	0	73.811
Forslag til resultatdisponering, jf. note 3.....		1.032	658	1.690
<b>Andre lovpligtige bindinger</b>				
Årets opskrivninger.....		117		117
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>125</b>	<b>74.835</b>	<b>658</b>	<b>75.618</b>

  

	<b>Moderselskabet</b>			
	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskrivni ng efter indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	125	115.414	-41.729	73.810
Forslag til resultatdisponering, jf. note 3.....		32.880	-31.731	1.149
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>125</b>	<b>148.294</b>	<b>-73.460</b>	<b>74.959</b>

**PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	<b>Koncernen</b>	
	<b>2021</b> tkr.	<b>2020</b> tkr.
Driftsresultat.....	131.480	108.386
Årets afskrivninger tilbageført.....	1.435	761
Modtagne finansielle indtægter.....	5.687	2.140
Betalte finansielle omkostninger.....	-122.481	-69.554
Ændring i arbejdskapital.....	-48.176	-148.637
Dagsværdiregulering.....	-154.772	-66.804
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....</b>	<b>-186.827</b>	<b>-173.708</b>
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-243.616	-87.225
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....</b>	<b>-243.616</b>	<b>-87.225</b>
Provenu ved langfristet låneoptagelse.....	442.872	296.047
Afdrag på lån.....	-50.940	-973
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....</b>	<b>391.932</b>	<b>295.074</b>
<b>ÆNDRING I LIKVIDER.....</b>	<b>-38.511</b>	<b>34.141</b>
Likvider 1. januar.....	80.507	46.366
<b>LIKVIDER 31. DECEMBER.....</b>	<b>41.996</b>	<b>80.507</b>
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvide beholdninger.....	41.996	80.507
<b>LIKVIDER.....</b>	<b>41.996</b>	<b>80.507</b>

## NOTER

## Note

	Koncernen		Morderselskabet		
	2021 tkr.	2020 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.	
<b>Personaleomkostninger</b>					<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	15	8	0	0	
Løn og gager.....	19.246	8.394	0	0	
	<b>19.246</b>	<b>8.394</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Oplysninger om ledelsesvederlag er udeladt i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven § 98 b, stk. 3 nr. 2.					
<b>Skat af årets resultat</b>					<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	12.996	14.930	0	0	
	<b>12.996</b>	<b>14.930</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Forslag til resultatdisponering</b>					<b>3</b>
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	0	0	32.880	0	
Overført resultat.....	1.032	26.041	-31.731	26.041	
Minoritetsinteressernes andel af dattervirksomheders resultat.....	658	0	0	0	
	<b>1.690</b>	<b>26.041</b>	<b>1.149</b>	<b>26.041</b>	
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>					<b>4</b>
			<b>Koncernen</b>		
			Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2021.....			5.000		
Kostpris 31. december 2021.....			5.000		
Afskrivninger 1. januar 2021.....			1.000		
Årets afskrivninger .....			1.000		
Afskrivninger 31. december 2021.....			2.000		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....			3.000		



## NOTER

Note

## Materielle anlægsaktiver

5

	Koncernen		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Investeringsseje domme
Kostpris 1. januar 2021.....	536	2.419	278.441
Tilgang.....	882	593	242.141
Afgang.....	-13	0	0
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>1.405</b>	<b>3.012</b>	<b>520.582</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	140	574	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-13	0	0
Årets afskrivninger .....	146	289	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....</b>	<b>273</b>	<b>863</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.	0	0	119.111
Årets værdireguleringer.....	0	0	154.772
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>273.883</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..</b>	<b>1.132</b>	<b>2.149</b>	<b>794.465</b>
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....			509.895

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendommene 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 3,3 - 5,0% pr. 31.12.2021. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%- point vil reducere den samlede dagsværdi med 229 m.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%- point vil forøge værdien med 292 m.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et samlet budgetteret resultat for de færdigbyggede ejendomme på 79,4 mio. kr. Der er ikke indregnet eventuel strukturel tomgang.

Størrelsen på de samlede færdigbyggede ejendomme udgør 92.603 m<sup>2</sup>, der skal bestå af privat- og erhvervsudlejning, når ejendommene er færdigrenoveret. På udlejningen er der budgetteret med en leje pr. m<sup>2</sup> på mellem 1.000 - 10.500 kr. alt efter lejemarkets anvendelsesmulighed og beliggenhed. Ejendommene er beliggende i København.

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør pr. balancedagen 794.465 t.kr. Der er indregnet dagsværdiregulering på 154.772 t.kr. i resultatopgørelsen.

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

## NOTER

		Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>6</b>
	<b>Koncernen</b>	
	Andre værdi- papirer	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b> .....	<b>0</b>	
	<b>Moder- selskabet</b>	
	Kapitalandele i dattervirk- somheder	
Kostpris 1. januar 2021.....	13.013	
<b>Kostpris 31. december 2021</b> .....	<b>13.013</b>	
Værdireguleringer 1. januar 2021.....	115.414	
Årets resultat .....	35.531	
<b>Værdireguleringer 31. december 2021</b> .....	<b>150.945</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b> .....	<b>163.958</b>	
<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
<b>Navn og hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	
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 %	
Wessmann 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 %	
Real Danmark Ejendomme IV, København.....	100 %	
ØG HoldCo, København.....	100 %	
Real Danmark Ejendomme VIII, København.....	100 %	
Real Danmark Copenhagen, København.....	100 %	
RD New Built , København.....	100 %	
WI Fonden, København.....	100 %	
Wessco, København.....	100 %	
Direktionen, København.....	100 %	
Minim Nordic, København.....	60 %	
Minim Coffee Co., København.....	100 %	

## NOTER

	Koncernen		Moterselskabet		Note
	2021 tkr.	2020 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.	
<b>Finansielle anlægsaktiver (fortsat)</b>					<b>6</b>
<b>Igangværende arbejder for fremmed regning</b>					<b>7</b>
Ejendomme.....	605.435	483.400	0	0	
<b>Igangværende arbejder for fremmed regning, netto.....</b>	<b>605.435</b>	<b>483.400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Der indregnes således:					
	<b>605.435</b>	<b>483.400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Igangværende arbejder for fremmed regning vedrører opførelse af ejendomme for eksterne parter, med hvem man har indgået salgsaftaler, før man påbegyndte opførelsen af ejendommene.					
<b>Periodeafgrænsningsposter</b>					<b>8</b>
Forudbetalte omkostninger.....	1.356	1.112	26	0	
	<b>1.356</b>	<b>1.112</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	
<b>Hensættelse til udskudt skat</b>					<b>9</b>
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 1. januar.....	48.820	35.556	0	0	
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	23.155	13.264	0	0	
<b>Udskudt skat 31. december.....</b>	<b>71.975</b>	<b>48.820</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

## NOTER

Note

## Langfristede gældsforpligtelser

10

	Koncernen			
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til lkreditinstitutter.....	94.248	0	0	83.654
Gæld til pengeinstitutter.....	173.696	-900	36.900	44.390
Gæld der er optaget ved udstedelse af obligationer.....	43.078	0	0	249.356
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	4.055	0	0	2.249
Anden gæld.....	435	0	0	415
	<b>315.512</b>	<b>-900</b>	<b>36.900</b>	<b>380.064</b>
	Moderselskabet			
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til kreditinstitutter.....	18.333	0	0	31.717
	<b>18.333</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31.717</b>

**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 kildekat 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 kildekatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

13

Der er stillet sikkerhed i selskabets kapitalandele for gæld i dattervirksomheder. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte kapitalandele udgør 360.603 t.kr.

**NOTER****Note****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 2021 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.

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

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.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering 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 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Immaterielle anlægsaktiver

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 %

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

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.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Løbende forbedringer samt omkostninger til reoverings og Oskar Group ApS | Anvendt regnskabspraksis 31 optimeringsprojekter, inkl. renter i projektperioden aktiveres efter første indregning når omkostninger afholdes. Investeringsjendomme 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 reoveret og optimeret stand fratrukket ikke afholdte budgetterede reoverings- 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 måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne 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.

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

Dattervirksomheder 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 underbalance.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien 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.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris 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 salgspris.

### 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.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

#### 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.