



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

**OSKAR PROPERTIES 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 17. juni 2022

---

Henrik Wessmann Jensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	OSKAR PROPERTIES ApS c/o Oskar Group ApS, Kongens Nytorv 28 1. 1050 København K
	CVR-nr.: 25 11 34 46 Stiftet: 31. december 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
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Amaliegade 3 1256 København K
	Nordea Vesterbrogade 8 1620 København V
<b>Advokat</b>	DLA Piper Oslo Plads 2 2100 København Ø

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for OSKAR PROPERTIES ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. juni 2022

Direktion:

---

Henrik Wessmann Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i OSKAR PROPERTIES ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for OSKAR PROPERTIES ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 17. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Klaus Tvede-Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23304

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

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

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør et underskud på 1.970 t.kr., hvilket af ledelsen ikke anses som værende tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

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

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>13.947.188</b>	<b>14.501.354</b>
Personaleomkostninger.....	1	-15.218.442	-8.365.841
Af- og nedskrivninger.....		-1.009.922	-506.799
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-2.281.176</b>	<b>5.628.714</b>
Andre finansielle indtægter.....		357.561	702.679
Andre finansielle omkostninger.....		-47.108	-1.290.473
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-1.970.723</b>	<b>5.040.920</b>
Skat af årets resultat.....	2	0	-1.278.080
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-1.970.723</b>	<b>3.762.840</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-1.970.723	3.762.840
<b>I ALT</b> .....		<b>-1.970.723</b>	<b>3.762.840</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver.....		3.000.000	4.000.000
<b>Immaterielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>3.000.000</b>	<b>4.000.000</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		267.307	47.979
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>267.307</b>	<b>47.979</b>
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		37.228.197	30.016.205
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>37.228.197</b>	<b>30.016.205</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>40.495.504</b>	<b>34.064.184</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		819.905	21.417
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.473.271	57.030.407
Andre tilgodehavender.....		512.138	836.080
Periodeafgrænsningsposter.....		205.641	879.585
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>4.010.955</b>	<b>58.767.489</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>59.888</b>	<b>4.676.852</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>4.070.843</b>	<b>63.444.341</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>44.566.347</b>	<b>97.508.525</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		27.547.544	29.518.267
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>28.047.544</b>	<b>30.018.267</b>
Feriepengeindefrysning.....		434.950	414.889
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>434.950</b>	<b>414.889</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		31.151	2.233.792
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.223.671	653.024
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	56.196.691
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		37.962	37.962
Selskabsskat.....		1.273.080	1.273.080
Anden gæld.....		13.517.989	6.680.820
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>16.083.853</b>	<b>67.075.369</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>16.518.803</b>	<b>67.490.258</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>44.566.347</b>	<b>97.508.525</b>
Eventualposter mv.	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	500.000	29.518.267	30.018.267
Forslag til resultatdisponering.....		-1.970.723	-1.970.723
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>500.000</b>	<b>27.547.544</b>	<b>28.047.544</b>

## NOTER

			Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	10	8	
Løn og gager .....	14.740.935	8.213.981	
Pensioner .....	401.123	102.193	
Andre omkostninger til social sikring .....	76.384	49.667	
	<b>15.218.442</b>	<b>8.365.841</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	0	1.278.080	
	<b>0</b>	<b>1.278.080</b>	
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2021 .....		5.000.000	
<b>Kostpris 31. december 2021 .....</b>		<b>5.000.000</b>	
Afskrivninger 1. januar 2021 .....		1.000.000	
Årets afskrivninger .....		1.000.000	
<b>Afskrivninger 31. december 2021 .....</b>		<b>2.000.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 .....</b>		<b>3.000.000</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2021 .....		67.968	
Tilgang .....		229.250	
Afgang .....		-13.190	
<b>Kostpris 31. december 2021 .....</b>		<b>284.028</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021 .....		19.989	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver .....		-13.190	
Årets afskrivninger .....		9.922	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021 .....</b>		<b>16.721</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 .....</b>		<b>267.307</b>	

## NOTER

	Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>
	Lejedepositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2021.....	37.228.197
Kostpris 31. december 2021.....	37.228.197
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	<b>37.228.197</b>

Langfristede gældsforpligtelser	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	6
Feriepengeindefrysning.....	434.950	0	434.950	414.889	
	<b>434.950</b>	<b>0</b>	<b>434.950</b>	<b>414.889</b>	

<b>Eventualposter mv.</b>	<b>7</b>
---------------------------	----------

**Eventualforpligtelser**

Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt t.kr 382

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HAWK INVESTMENTS ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for OSKAR PROPERTIES ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af erhvervsleje, samt udviklingshonorar. Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen når risikoovergang til køber har fundet sted.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets omkostninger forbundet med udviklingshonoraropgørelse.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Fortjeneste eller tab ved salg af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-8 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.

### Finansielle anlægsaktiver

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

### 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.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.