



Oskar Properties ApS

Kongens Nytorv 28, 1.
1050 København K
CVR-nr. 25113446

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
25.05.2020

Henrik Wessmann Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Oskar Properties ApS
Kongens Nytorv 28, 1.
1050 København K

CVR-nr.: 25113446
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Henrik Wessmann Jensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Oskar Properties ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25.05.2020

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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

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 25.05.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Klaus Tvede-Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23304

Torben Rohde Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33801

Ledelsesberetning

Virksomhedens 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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet havde i forhold til 2018 en betydelig fremgang i salg af assistance inden for ejendomsudvikling, som er en af selskabets kernekompetencer.

Salgsfremgangen er den væsentligste årsag til resultatforbedringen på næsten 3 m.kr. i forhold til 2018.

Årets resultat udgøre et overskud på 4.402 t.kr., hvilket af ledelsen anses som værende tilfredsstillende.

Der henvises desuden til årsrapportens anvendte regnskabspraksis for omtale af væsentlige fejl fra sidste år rettet i årsrapporten. Den fundne fejl er væsentlig og har medført korrektion til sammenligningstallene, og nettoeffekten på ÷750 t.kr. er bogført på egenkapitalen primo. Vi henviser til anvendt regnskabspraksis for nærmere omtale heraf.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene.

Begivenheder efter balancedagen

Virksomhedens investeringsejendom består af erhvervslejemål. Ejendommen måles, jf. den anvendte regnskabspraksis, til dagsværdi på balancedagen. Som følge af den generelle usikkerhed, der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af COVID-19, er der særligt for ejendommen væsentlig usikkerhed forbundet med vurderingen af dagsværdien herunder det fastsatte afkastkrav og fremtidig nettoindtjening. Selskabets ejendom er erhvervet med henblik på langvarigt ejerskab, og der er ingen planer om salg eller udvikling heraf på kort sigt. Derfor vurderer ledelsen på nuværende tidspunkt, at der ikke er behov for en forøgelse af ejendommens afkastkrav eller ændring af forventet nettoindtjening. Der henvises til anlægsnoten, hvor de anvendte værdiansættelsesmetoder, de anvendte forudsætninger og de opgjorte dagsværdiers følsomhed over for disse nærmere er beskrevet.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		10.078.579	4.456.631
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.304.887	5.265.075
Personaleomkostninger	2	(6.625.758)	(5.706.999)
Af- og nedskrivninger	3	(500.000)	0
Driftsresultat		6.257.708	4.014.707
Andre finansielle indtægter	4	291.005	377.000
Andre finansielle omkostninger	5	(2.146.510)	(2.858.997)
Årets resultat		4.402.203	1.532.710
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.402.203	1.532.710
Resultatdisponering		4.402.203	1.532.710

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Erhvervede varemærker		4.500.000	0
Immaterielle aktiver	6	4.500.000	0
Investeringsejendomme		32.500.000	28.800.000
Materielle aktiver	7	32.500.000	28.800.000
Anlægsaktiver		37.000.000	28.800.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.680.296	0
Andre tilgodehavender		10.903.684	16.833.596
Periodeafgrænsningsposter		1.414.653	78.617
Tilgodehavender		25.998.633	16.912.213
Likvide beholdninger		5.616	5.307
Omsætningsaktiver		26.004.249	16.917.520
Aktiver		63.004.249	45.717.520

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		25.755.427	21.353.224
Egenkapital		26.255.427	21.853.224
Anden gæld		126.981	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	126.981	0
Bankgæld		2.791.812	2.741.920
Leverandører af varer og tjenesteydelser		688.329	4.296.821
Gæld til tilknyttede virksomheder		28.651.485	0
Anden gæld	9	4.490.215	16.825.555
Kortfristede gældsforpligtelser		36.621.841	23.864.296
Gældsforpligtelser		36.748.822	23.864.296
Passiver		63.004.249	45.717.520
Begivenheder efter balancedagen	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	10		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Koncernforhold	13		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	22.103.224	22.603.224
Rettelse af væsentlige fejl	0	(750.000)	(750.000)
Korrigeret egenkapital primo	500.000	21.353.224	21.853.224
Årets resultat	0	4.402.203	4.402.203
Egenkapital ultimo	500.000	25.755.427	26.255.427

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Virksomhedens investeringsejendom består af erhvervslejemål. Ejendommen måles, jf. den anvendte regnskabspraksis, til dagsværdi på balancedagen. Som følge af den generelle usikkerhed, der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af COVID-19, er der særligt for ejendommen væsentlig usikkerhed forbundet med vurderingen af dagsværdien herunder det fastsatte afkastkrav og fremtidig nettoindtjening. Selskabets ejendom er erhvervet med henblik på langvarigt ejerskab, og der er ingen planer om salg eller udvikling heraf på kort sigt. Derfor vurderer ledelsen på nuværende tidspunkt, at der ikke er behov for en forøgelse af ejendommens afkastkrav eller ændring af forventet nettoindtjening. Der henvises til anlægsnoten, hvor de anvendte værdiansættelsesmetoder, de anvendte forudsætninger og de opgjorte dagsværdiers følsomhed over for disse nærmere er beskrevet.

2 Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Gager og lønninger	6.466.396	5.645.316
Pensioner	122.364	25.920
Andre omkostninger til social sikring	36.998	35.763
	6.625.758	5.706.999
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	6	5

3 Af- og nedskrivninger

	2019 kr.	2018 kr.
Afskrivninger på immaterielle aktiver	500.000	0
	500.000	0

4 Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	19.315	0
Renteindtægter i øvrigt	271.690	377.000
	291.005	377.000

5 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	340.680	0
Renteomkostninger i øvrigt	1.805.830	2.858.997
	2.146.510	2.858.997

6 Immaterielle aktiver

	Erhvervede varemærker kr.
Tilgange	5.000.000
Kostpris ultimo	5.000.000
Årets afskrivninger	(500.000)
Af- og nedskrivninger ultimo	(500.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.500.000

7 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	14.696.194
Tilgange	395.113
Kostpris ultimo	15.091.307
Opskrivninger primo	14.103.806
Opskrivninger ultimo	14.103.806
Årets dagsværdireguleringer	3.304.887
Dagsværdireguleringer ultimo	3.304.887
Regnskabsmæssig værdi ultimo	32.500.000

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

Investeringssejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,25% på 31.12.2019 mod 5,5% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,4 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 7,4 mio.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 1,5 mio.kr.

Størrelsen på ejendommen udgør 200 m², der består af erhvervsudlejning. Ejendommen er beliggende i København. Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen.

Selskabet har indgået lejekontrakter, hvorved lejer tidligst kan opsige lejemålet til fraflytning 1 december 2025. Herefter skal lejemålet opsiges med 6 måneders varsel.

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Anden gæld	126.981	126.981
	126.981	126.981

9 Anden gæld

	2019 kr.	2018 kr.
Moms og afgifter	1.808.452	750.001
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	540.610	715.132
Anden gæld i øvrigt	2.141.153	15.360.422
	4.490.215	16.825.555

10 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2019 kr.	2018 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	835.461	1.005.936

11 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Hawk Investments ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i tilknyttet virksomhed (HAWK Investment ApS) udgørende 39,5 mio. kr. er der udstedt ejerpantebreve udgørende 39,5 mio. kr. i selskabets ejendom. Derudover er der stillet sikkerhed i ejendommen for en gæld svarende til 35 t.kr. for almen forretningsmellemværende.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 32.500 t.kr. pr. 31.12.2019

13 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Hawk Investermets ApS, København, CVR-nr. 25083288

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

Væsentlige fejl i tidligere år

Selskabet har ved en fejl ikke indregnet den fulde udgående moms i regnskabsåret 2017. Den manglende indregning af den nævnte regnskabspost er ikke i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fejlen bevirker til at selskabets overført resultat for 2018 er fejlbehæftet. Fejlen er vurderet væsentlig for årsrapporten og er rettet efter reglerne for væsentlige fejl, samt korrigeret i sammenligningstallene og på egenkapitalen primo i 2018. Nettoeffekten af den konstanterede fejl udgør 750 t.kr., som er bogført på egenkapitalen primo pr. 31.12.2018

Med henvisning til årsregnskabslovens § 11, stk. 3 er nedenfor angivet den beløbsmæssige effekt på aktiver og passiver i 2018.

- Anden gæld forøges med 750 t.kr.
- Egenkapitalen formindskes med 750 t.kr.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets omkostninger forbundet med udviklingshonoraropgørelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Balancen**Immaterielle rettigheder mv.**

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle rettigheder.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

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. Beregningen baseres på den budgetterede

nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.