



Oskar Properties ApS

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

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
22.06.2021

Henrik Wessmann Jensen
Dirigent

Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2020 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2020 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2020 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 25113446
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

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 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22.06.2021

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 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 22.06.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Tim Kjær-Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23295

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

Årets resultat udgør et overskud på 3.763 t.kr., hvilket af ledelsen anses som værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2020

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|--|------|------------------|-------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 5.272.394 | 10.078.579 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 9.228.962 | 3.304.887 |
| Personaleomkostninger | 1 | (8.365.841) | (6.625.758) |
| Af- og nedskrivninger | 2 | (506.799) | (500.000) |
| Driftsresultat | | 5.628.716 | 6.257.708 |
| Andre finansielle indtægter | 3 | 702.679 | 291.005 |
| Andre finansielle omkostninger | 4 | (1.290.473) | (2.146.510) |
| Resultat før skat | | 5.040.922 | 4.402.203 |
| Skat af årets resultat | 5 | (1.278.080) | 0 |
| Årets resultat | | 3.762.842 | 4.402.203 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 3.762.842 | 4.402.203 |
| Resultatdisponering | | 3.762.842 | 4.402.203 |

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Erhvervede varemærker | | 4.000.000 | 4.500.000 |
| Immaterielle aktiver | 6 | 4.000.000 | 4.500.000 |
| Investeringsejendomme | | 0 | 32.500.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 47.979 | 0 |
| Materielle aktiver | 7 | 47.979 | 32.500.000 |
| Andre tilgodehavender | | 29.964.067 | 10.648.845 |
| Finansielle aktiver | | 29.964.067 | 10.648.845 |
| Anlægsaktiver | | 34.012.046 | 47.648.845 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 21.417 | 0 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 55.628.616 | 13.680.296 |
| Andre tilgodehavender | | 1.152.138 | 254.839 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 879.585 | 1.414.653 |
| Tilgodehavender | | 57.681.756 | 15.349.788 |
| Likvide beholdninger | | 4.676.850 | 5.616 |
| Omsætningsaktiver | | 62.358.606 | 15.355.404 |
| Aktiver | | 96.370.652 | 63.004.249 |

Passiver

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|---|-------------|---------------------|---------------------|
| Virksomhedskapital | | 500.000 | 500.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 29.518.269 | 25.755.427 |
| Egenkapital | | 30.018.269 | 26.255.427 |
| Anden gæld | | 414.889 | 126.981 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 8 | 414.889 | 126.981 |
| Bankgæld | | 2.233.792 | 2.791.812 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 653.022 | 688.329 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 54.977.400 | 28.651.485 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 37.962 | 0 |
| Skyldig skat | | 1.273.080 | 0 |
| Anden gæld | 9 | 6.762.238 | 4.490.215 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 65.937.494 | 36.621.841 |
| Gældsforpligtelser | | 66.352.383 | 36.748.822 |
| Passiver | | 96.370.652 | 63.004.249 |
| Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser | 10 | | |
| Eventualforpligtelser | 11 | | |
| Koncernforhold | 12 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2020

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|-------------------|
| Egenkapital primo | 500.000 | 25.755.427 | 26.255.427 |
| Årets resultat | 0 | 3.762.842 | 3.762.842 |
| Egenkapital ultimo | 500.000 | 29.518.269 | 30.018.269 |

Noter

1 Personaleomkostninger

| | 2020 | 2019 |
|---|------------------|------------------|
| | kr. | kr. |
| Gager og lønninger | 8.213.981 | 6.466.396 |
| Pensioner | 102.193 | 122.364 |
| Andre omkostninger til social sikring | 49.667 | 36.998 |
| | 8.365.841 | 6.625.758 |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 8 | 6 |

2 Af- og nedskrivninger

| | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Afskrivninger på immaterielle aktiver | 500.000 | 500.000 |
| Afskrivninger på materielle aktiver | 6.799 | 0 |
| | 506.799 | 500.000 |

3 Andre finansielle indtægter

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 237.827 | 19.315 |
| Renteindtægter i øvrigt | 464.852 | 271.690 |
| | 702.679 | 291.005 |

4 Andre finansielle omkostninger

| | 2020 | 2019 |
|---|------------------|------------------|
| | kr. | kr. |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 887.643 | 340.680 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 402.830 | 1.805.830 |
| | 1.290.473 | 2.146.510 |

5 Skat af årets resultat

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------------|------------------|-------------|
| | kr. | kr. |
| Aktuel skat | 1.273.080 | 0 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 5.000 | 0 |
| | 1.278.080 | 0 |

6 Immaterielle aktiver

| | Erhvervede varemærker kr. |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| Kostpris primo | 5.000.000 |
| Kostpris ultimo | 5.000.000 |
| Af- og nedskrivninger primo | (500.000) |
| Årets afskrivninger | (500.000) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | (1.000.000) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 4.000.000 |

7 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme kr. | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--|
| Kostpris primo | 15.091.307 | 0 |
| Tilgange | 271.038 | 54.778 |
| Afgange | (15.362.345) | 0 |
| Kostpris ultimo | 0 | 54.778 |
| Årets afskrivninger | 0 | (6.799) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | 0 | (6.799) |
| Dagsværdireguleringer primo | 17.408.693 | 0 |
| Årets dagsværdireguleringer | 9.228.962 | 0 |
| Tilbageførsel ved afgange | (26.637.655) | 0 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 0 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 0 | 47.979 |

8 Langfristede forpligtelser

| | Forfald efter 12 måneder 2020 kr. |
|------------|---|
| Anden gæld | 414.889 |
| | 414.889 |

9 Anden gæld

| | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| | kr. | kr. |
| Moms og afgifter | 4.033.482 | 1.808.452 |
| Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m. | 2.078.024 | 540.610 |
| Anden gæld i øvrigt | 650.732 | 2.141.153 |
| | 6.762.238 | 4.490.215 |

10 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

| | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------|
| | kr. | kr. |
| Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt | 801.977 | 835.461 |

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 Koncernforhold

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

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.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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.

Materielle aktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-8 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.