



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 GROUP A/S
KONGENS NYTORV 28 1., 1050 KØBENHAVN K
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

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

Henrik Wessmann Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-7 |
| Ledelsesberetning | |
| Hoved- og nøgletal for koncernen..... | 8 |
| Ledelsesberetning..... | 9-11 |
| Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 12 |
| Balance..... | 13-14 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 15 |
| Pengestrømsopgørelse..... | 16 |
| Noter..... | 17-23 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 24-28 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|-------------------|--|
| Selskabet | OSKAR GROUP A/S Kongens Nytorv 28 1. 1050 København K |
| | CVR-nr.: 30 61 74 01 Stiftet: 5. juni 2007 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Henrik Wessmann Jensen, formand Axel Ulrik Henriques Jesper Brinkmann |
| Direktion | Jesper Brinkmann |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for OSKAR GROUP A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. juni 2023

Direktion:

Jesper Brinkmann

Bestyrelse:

Henrik Wessmann Jensen
Formand

Axel Ulrik Henriques

Jesper Brinkmann

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i OSKAR GROUP A/S

Konklusion med forbehold

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

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

Grundlag for konklusion med forbehold

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

Selskabets datterselskaber er indregnet i balancen med tkr. 168.928 og med indregning af datterselskabs resultater efter indre værdis metode på tkr. -9.742. Ledelsen har efter vores vurdering indregnet værdien af byggeretter i 3 datterselskaber til en højere værdi end markedsværdien. Det er vores opfattelse, at kapitalandele i datterselskaber, bør nedskrives med tkr. 71.654 før skat. Kapitalandele i datterselskaber vil følge heraf blive reduceret med tkr. 71.654, mens skat af årets resultat, resultat og egenkapital vil blive reduceret med henholdsvis tkr. 0, tkr. 71.654 og tkr. 71.654.

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

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

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

Aarhus, den 28. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Klaus Tvede-Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23304

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

| | 2022 tkr. | 2021 tkr. | 2020 tkr. |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Resultatopgørelse | | | |
| Bruttoresultat..... | -1.401 | -2.049 | 50.825 |
| Driftsresultat før afskrivninger (EBITDA)..... | -22.260 | -17.234 | 42.459 |
| Resultat af primær drift..... | 87.428 | 136.528 | 108.756 |
| Finansielle poster, netto..... | -101.328 | -82.506 | -47.699 |
| Årets resultat før skat..... | -13.900 | 54.022 | 61.057 |
| Årets resultat..... | -18.771 | 39.816 | 46.127 |
| Årets resultat ekskl. minoritetsinteresser..... | -18.771 | 39.816 | 46.127 |
| Balance | | | |
| Balancesum..... | 1.465.297 | 1.554.314 | 1.028.048 |
| Egenkapital..... | 231.908 | 168.235 | 128.419 |
| Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser..... | 231.908 | 168.235 | 128.419 |
| Pengestrømme | | | |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet..... | -87.302 | -158.491 | -81.972 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet..... | -56.454 | -258.048 | -92.380 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet..... | 116.309 | 378.907 | 208.708 |
| Pengestrømme i alt..... | -27.447 | -37.632 | 34.356 |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver..... | -56.454 | -242.408 | -85.912 |
| Nøgletal | | | |
| Soliditetsgrad..... | 15,8 | 10,8 | 12,5 |
| Egenkapitalforrentning..... | -9,4 | 26,8 | 0,1 |

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Investerings ejendomme

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

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

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

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

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

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

Igangværende arbejde

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

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

Likviditet og finansiering

Som led i en større refinansiering i 2022 har selskabet udstedt præferenceaktier for 82 m.kr. og et datterselskab har udstedt obligationer for 289 m.kr. Som følge af, at et datterselskab afleverede en præ-solgt ejendom i 1. halvår 2022, blev der yderligere nedbragt gæld med 263 m.kr.

Kortfristet rentebærende gæld forfalder i løbet af 2023 med 348 m.kr. Heraf er der jævnt afsnittet om betydningsfulde begivenheder indtruffet efter regnskabsårets afslutning i nyt regnskabsår frem til regnskabsafslæggelsen indfriet 213 m.kr. ved aflevering af en præ-solgt ejendom, ligesom der er refinansieret 91 m.kr.

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud før skat på 13.900 t.kr., hvilket ikke er tilfredsstillende.

LEDELSESBERETNING

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

Koncernens investeringer er koncentreret i og omkring København med primært sigte på udlejning til kontor og dagligvarehandel. Porteføljen består ved udgangen af 2022 af fem ejendomme beliggende i indre København og fire ejendomme ved motorring 3 i Storkøbenhavn. Ejendommene er særdeles attraktivt beliggende.

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

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

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

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

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

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

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

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

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Finansielle risici

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

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

Miljøforhold

Oskar Group er fokuseret på virksomhedens miljøpåvirkning. Bygningsreglementet i Danmark medvirker i høj grad til opfyldelse af FNs verdensmål og koncernen sikrer, at det løbende dokumenteres, at

LEDELSESBERETNING

Miljøforhold (fortsat)

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 FNs verdensmål også på dette område.

Videnressourcer

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

Forventninger til fremtiden

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | Koncernen | | Moderselskabet | |
|---|----------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| | | 2022 tkr. | 2021 tkr. | 2022 tkr. | 2021 tkr. |
| BRUTTOTAB..... | | -1.401 | -2.049 | -4.547 | -1.120 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -20.859 | -15.185 | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -1.024 | -1.010 | 0 | 0 |
| Andre driftsomkostninger..... | | -605 | 0 | 0 | 0 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 111.317 | 154.772 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT..... | | 87.428 | 136.528 | -4.547 | -1.120 |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder..... | | 0 | 0 | -9.742 | 41.763 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 6.544 | 3.554 | 28 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -107.872 | -86.060 | -4.510 | -827 |
| RESULTAT FØR SKAT..... | | -13.900 | 54.022 | -18.771 | 39.816 |
| Skat af årets resultat..... | | -4.871 | -14.206 | 0 | 0 |
| ÅRETS RESULTAT..... | 2 | -18.771 | 39.816 | -18.771 | 39.816 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | Koncernen | | Moderselskabet | |
|---|----------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| | | 2022 tkr. | 2021 tkr. | 2022 tkr. | 2021 tkr. |
| Erhvervede immaterielle anlægsaktiver..... | | 2.000 | 3.000 | 0 | 0 |
| Immaterielle anlægsaktiver..... | 3 | 2.000 | 3.000 | 0 | 0 |
| Grunde og bygninger..... | | 600 | 0 | 0 | 0 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | | 317 | 304 | 38 | 38 |
| Investeringsjendomme..... | | 961.600 | 794.465 | 0 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 4 | 962.517 | 794.769 | 38 | 38 |
| Kapitalandele i dattervirk- somheder..... | | 0 | 0 | 168.928 | 178.631 |
| Finansielle anlægsaktiver..... | 5 | 0 | 0 | 168.928 | 178.631 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 964.517 | 797.769 | 168.966 | 178.669 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | | 7.223 | 1.995 | 0 | 0 |
| Igangværende arbejder for fremmed regning..... | 6 | 311.901 | 605.435 | 0 | 0 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 61.208 | 61.207 | 175.143 | 47.674 |
| Andre tilgodehavender..... | | 88.723 | 44.887 | 267 | 211 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | 7 | 922 | 1.246 | 0 | 0 |
| Tilgodehavender..... | | 469.977 | 714.770 | 175.410 | 47.885 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele..... | | 16.476 | 0 | 0 | 0 |
| Værdipapirer..... | | 16.476 | 0 | 0 | 0 |
| Likvide beholdninger..... | | 14.327 | 41.775 | 11.280 | 7.440 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 500.780 | 756.545 | 186.690 | 55.325 |
| AKTIVER..... | | 1.465.297 | 1.554.314 | 355.656 | 233.994 |

BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER | Note | Koncernen | | Moderselskabet | |
|---|-----------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| | | 2022 tkr. | 2021 tkr. | 2022 tkr. | 2021 tkr. |
| Selskabskapital..... | 8 | 1.265 | 125 | 1.265 | 125 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode..... | | 0 | 0 | 131.279 | 141.021 |
| Overført resultat..... | | 230.643 | 168.110 | 99.364 | 27.089 |
| EGENKAPITAL..... | | 231.908 | 168.235 | 231.908 | 168.235 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | 9 | 66.786 | 72.388 | 0 | 0 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 66.786 | 72.388 | 0 | 0 |
| Konvertible og udbyttegivende gældsbreve..... | | 0 | 0 | 0 | 15.283 |
| Gæld til kreditinstitutter..... | | 75.504 | 75.915 | 0 | 0 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 248.346 | 172.946 | 0 | 0 |
| Gæld der er optaget ved udstedelse af obligationer..... | | 289.261 | 43.078 | 0 | 0 |
| Deposita..... | | 5.028 | 4.055 | 0 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder. | | 56.796 | 92.426 | 84.482 | 43.219 |
| Anden gæld..... | | 76.608 | 435 | 3.141 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser... | 10 | 751.543 | 388.855 | 87.623 | 58.502 |
| Gæld til kreditinstitutter..... | | 280.627 | 404.732 | 0 | 0 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 25.860 | 166.547 | 0 | 0 |
| Gæld der er optaget ved udstedelse af obligationer..... | | 41.914 | 298.478 | 0 | 2.731 |
| Igangværende arbejder for fremmed regning..... | 6 | 2.508 | 0 | 0 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 32.049 | 32.104 | 15.877 | 4.526 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse..... | | 0 | 39 | 0 | 0 |
| Selskabsskat..... | | 11.766 | 1.602 | 0 | 0 |
| Anden gæld..... | | 20.336 | 20.290 | 20.248 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | 11 | 0 | 1.044 | 0 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser ... | | 415.060 | 924.836 | 36.125 | 7.257 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 1.166.603 | 1.313.691 | 123.748 | 65.759 |
| PASSIVER..... | | 1.465.297 | 1.554.314 | 355.656 | 233.994 |
| Eventualposter mv. | 12 | | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 13 | | | | |
| Nærtstående parter | 14 | | | | |
| Koncernregnskab | 15 | | | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Koncernen | | | I alt |
|--|----------------------|----------------------|--|----------------|
| | Selskabs- kapital | Overført resultat | | |
| Egenkapital 1. januar 2022..... | 125 | 168.110 | | 168.235 |
| Forslag til resultatdisponering, jf. note 2..... | | -18.771 | | -18.771 |
| Transaktioner med ejere | | | | |
| Kapitalforhøjelse..... | 1.140 | 81.304 | | 82.444 |
| Egenkapital 31. december 2022..... | 1.265 | 230.643 | | 231.908 |

| | Moderselskabet | | | I alt |
|--|-----------------------|--|----------------------|----------------|
| | Selskabs- kapital | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdismetode | Overført resultat | |
| Egenkapital 1. januar 2022..... | 125 | 141.021 | 27.089 | 168.235 |
| Forslag til resultatdisponering, jf. note 2..... | | -9.742 | -9.029 | -18.771 |
| Transaktioner med ejere | | | | |
| Kapitalforhøjelse..... | 1.140 | | 81.304 | 82.444 |
| Egenkapital 31. december 2022..... | 1.265 | 131.279 | 99.364 | 231.908 |

Der er i regnskabsåret tegnet 1.140.396 stk. nye kapitalandele til en samlet kursværdi på 82.444 t.kr.

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Koncernen | |
|--|---------------------|---------------------|
| | 2022 tkr. | 2021 tkr. |
| Driftsresultat..... | -18.771 | 136.527 |
| Årets afskrivninger tilbageført..... | 1.024 | 1.010 |
| Ændring af arbejdskapital..... | -212.726 | -58.751 |
| Regulering af andre finansielle indtægter..... | 6.544 | 3.554 |
| Regulering af andre finansielle omkostninger..... | -107.872 | -86.060 |
| Øvrige reguleringer..... | 138.300 | -154.771 |
| Andre pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter..... | 106.199 | 0 |
| PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET..... | -87.302 | -158.491 |
| Køb af materielle anlægsaktiver..... | -56.454 | -242.408 |
| Køb af finansielle anlægsaktiver..... | 0 | -15.640 |
| PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET..... | -56.454 | -258.048 |
| Provenu ved langfristet låneoptagelse..... | 678.431 | 396.052 |
| Afdrag på lån..... | -562.122 | -17.145 |
| PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET..... | 116.309 | 378.907 |
| ÆNDRING I LIKVIDER..... | -27.447 | -37.632 |
| Likvider 1. januar..... | 41.774 | 79.406 |
| LIKVIDER 31. DECEMBER..... | 14.327 | 41.774 |
| Likvider 31. december specificeres således: | | |
| Likvide beholdninger..... | 14.327 | 41.774 |
| LIKVIDER..... | 14.327 | 41.774 |

NOTER

Note

| | Koncernen | | Moderselskabet | | |
|--|---------------|---------------|----------------|--------------|----------|
| | 2022 tkr. | 2021 tkr. | 2022 tkr. | 2021 tkr. | |
| Personaleomkostninger | | | | | 1 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | 19 | 10 | 1 | 1 | |
| Løn og gager..... | 16.985 | 13.509 | 0 | 0 | |
| Pensioner..... | 765 | 346 | 0 | 0 | |
| Andre omkostninger til social sikring | 3.109 | 1.330 | 0 | 0 | |
| | 20.859 | 15.185 | 0 | 0 | |

Oplysninger om ledelsesvederlag er udeladt i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven § 98 b, stk. 3 nr. 2.

| | | | | | |
|--|----------------|---------------|----------------|---------------|----------|
| Forslag til resultatdisponering | | | | | 2 |
| Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode..... | 0 | 0 | -9.742 | -454 | |
| Overført resultat..... | -18.771 | 39.816 | -9.029 | 46.581 | |
| | -18.771 | 39.816 | -18.771 | 39.816 | |

Immaterielle anlægsaktiver

| | Koncernen | | |
|--|---------------------------------------|--|-------|
| | Erhvervede immaterielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris 1. januar 2022..... | | | 5.000 |
| Kostpris 31. december 2022..... | | | 5.000 |
| Afskrivninger 1. januar 2022..... | | | 2.000 |
| Årets afskrivninger | | | 1.000 |
| Afskrivninger 31. december 2022..... | | | 3.000 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..... | | | 2.000 |

3

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

4

| | Koncernen | | |
|--|---------------------|---|---|
| | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | Investerings-ejendomme |
| Kostpris 1. januar 2022..... | 0 | 309 | 426.283 |
| Tilgang..... | 600 | 36 | 55.818 |
| Kostpris 31. december 2022..... | 600 | 345 | 482.101 |
| Opskrivninger 1. januar 2022..... | 0 | 0 | 368.182 |
| Årets opskrivninger | 0 | 0 | 111.317 |
| Opskrivninger 31. december 2022..... | 0 | 0 | 479.499 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2022..... | 0 | 4 | 0 |
| Årets afskrivninger | 0 | 24 | 0 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2022..... | 0 | 28 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.. | 600 | 317 | 961.600 |
| Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1..... | | | 482.101 |
| | | | Moder-selskabet |
| | | | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
| Kostpris 1. januar 2022..... | | | 38 |
| Kostpris 31. december 2022..... | | | 38 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..... | | | 38 |
| Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb: | | | |
| | | | Koncernen |
| | | | Kategori 1 |
| Dagsværdi 31. december 2022..... | | | 961.600 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | | | 111.317 |

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

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

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

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

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

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

Finansielle anlægsaktiver

5

| | Koncernen |
|---|---|
| | <u>Kapitalandele i dattervirksomheder</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..... | 0 |
| | |
| | Moder-selskabet |
| | <u>Kapitalandele i dattervirksomheder</u> |
| Kostpris 1. januar 2022..... | 37.539 |
| Tilgang..... | 40 |
| Kostpris 31. december 2022..... | 37.579 |
| Værdireguleringer 1. januar 2022..... | 141.091 |
| Årets resultat..... | -9.742 |
| Værdireguleringer 31. december 2022..... | 131.349 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..... | 168.928 |

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver (fortsat)
Kapitalandele i dattervirksomheder

5

| Navn og hjemsted | Ejerandel |
|--|-----------|
| Oskar Byg, København..... | 100 % |
| Real Danmark, København..... | 100 % |
| Real Danmark Ejendomme I, København..... | 100 % |
| Real Danmark Ejendomme II, København..... | 100 % |
| Real Danmark Ejendomme III, København..... | 100 % |
| Real Danmark Ejendomme IV, København..... | 100 % |
| Real Danmark Ejendomme V, København..... | 100 % |
| Real Danmark Ejendomme VI, København..... | 100 % |
| Oskar Office Holding, København..... | 100 % |
| Oskar Office, København..... | 100 % |
| NVG 15 Holding, København..... | 100 % |
| Nørre Voldgade 15, København..... | 100 % |
| Oskar Properties, København..... | 100 % |
| Oskar NV, København..... | 100 % |
| Ejendomsselskabet Hejrevej 5, København..... | 100 % |
| Real Danmark Ejendomme VII, København..... | 100 % |
| Oskar J.V., København..... | 100 % |
| ØG HoldCo, København..... | 100 % |
| Real Danmark Ejendomme VIII, København..... | 100 % |
| RD New Built, København..... | 100 % |
| Oskar real Copenhagen, København..... | 100 % |
| OG Finans, København..... | 100 % |

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

6

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

NOTER

| | Koncernen | | Morderselskabet | | Note |
|---|---------------|---------------|-----------------|--------------|----------|
| | 2022 tkr. | 2021 tkr. | 2022 tkr. | 2021 tkr. | |
| Periodeafgrænsningsposter | | | | | 7 |
| Forsikringer..... | 922 | 1.246 | 0 | 0 | |
| | 922 | 1.246 | 0 | 0 | |
| | | | | | |
| Selskabskapital | | | | | 8 |
| Selskabskapitalen er fordelt således: | | | | | |
| Aktier, 1.265.000 stk. a nom. 1 kr..... | | | 1.265 | 1.265 | |
| | | | 1.265 | 1.265 | |
| | | | | | |
| Hensættelse til udskudt skat | | | | | 9 |
| Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på værdipapirer, tilgodehavender, immaterielle anlægsaktiver og materielle anlægsaktiver, herunder indregnede finansielle leasingkontrakter. | | | | | |
| Udskudt skat vedrører: | | | | | |
| Udskudt skat på Ejendomme..... | 66.786 | 73.184 | 0 | 0 | |
| | 66.786 | 73.184 | 0 | 0 | |
| | | | | | |
| Udskudt skat 1. januar..... | 73.184 | 48.820 | 0 | 0 | |
| Årets udskudte skat i resultatopgørelsen..... | -6.398 | 14.206 | 0 | 0 | |
| Delopgørelse..... | 0 | 10.158 | 0 | 0 | |
| | | | | | |
| Udskudt skat 31. december..... | 66.786 | 73.184 | 0 | 0 | |

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser

10

| | Koncernen | | | |
|--|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| | 31/12 2022 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2021 gæld i alt |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 75.504 | 0 | 0 | 75.915 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | 248.346 | 1.860 | 0 | 172.946 |
| Gæld der er optaget ved udstedelse af obligationer..... | 289.261 | 0 | 0 | 43.078 |
| Deposita..... | 5.028 | 0 | 5.028 | 4.055 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | 56.796 | 0 | 0 | 92.426 |
| Anden gæld..... | 76.608 | 0 | 0 | 435 |
| | 751.543 | 1.860 | 5.028 | 388.855 |

| | Moderselskabet | | | |
|--|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| | 31/12 2022 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2021 gæld i alt |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | 84.482 | 0 | 0 | 43.219 |
| Afledte finansielle instrumenter..... | 0 | 0 | 0 | 15.283 |
| Anden gæld..... | 3.141 | 0 | 0 | 0 |
| | 87.623 | 0 | 0 | 58.502 |

Periodeafgrænsningsposter

11

Indtægter som vedrører nyt år

Eventualposter mv.

12

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.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

13

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

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

Der er selvskyldner kautioner for i alt 394.000 t.kr. Kautionerne bortfalder løbende.

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

NOTER**Note****Nærtstående parter**

14

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Bestyrelsesformand 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.

Koncernregnskab

15

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Hawk Investment ApS.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for OSKAR GROUP A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

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

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

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

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

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

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

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

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. Optræksbidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre driftsomkostninger

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

Vareforbrug

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i 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. 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..... | 10 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.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Løbende forbedringer samt omkostninger til renoverings og optimeringsprojekter, inkl. renter i projektperioden aktiveres efter første indregning når omkostninger afholdes. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Dagsværdien er opgjort baseret på ejendommens budgetterede nettoindtjening og afkastkrav i færdig renoveret og optimeret stand fratrukket ikke afholdte budgetterede renoverings- og optimeringsomkostninger samt sædvanligt developer honorar. Beregningen baseres ligeledes på et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsvis 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.

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

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

Værdipapirer

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

Skyldig skat og udskudt skat

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