



Oskar Group ApS

Kongens Nytorv 28, 1.
1050 København K
CVR-nr. 30617401

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
25.05.2020

Henrik Wessmann Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	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	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 30617401
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 Group 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 Group ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Oskar Group 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 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 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 formål er handel og investering, herunder som holdingselskab.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Periodens resultat udgør et overskud på 33.241 t.kr., ledelsen anser dette som tilfredsstillende.

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

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendommene i de underliggende datterselskaber indregnes i årsrapporterne til dagsværdi, opgjort på grundlag af afkastbaserede værdiansættelsesmodeller.

Dagsværdierne opgøres for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms budgetterede nettoindtjening samt fastsat 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 afkastkrav samt fremtidig nettoindtjening.

Begivenheder efter balancedagen

Som følge af den generelle usikkerhed, der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af COVID-19, er der særligt for ejendommene væsentlig usikkerhed forbundet med vurderingen af dagsværdien herunder det fastsatte afkastkrav og fremtidig nettoindtjening. De underliggende selskabers ejendomme er under udvikling og færdiggørelsen heraf er først afsluttet når COVID-19 krisen forventes afsluttet. Derfor vurderer ledelsen på nuværende tidspunkt, at der ikke er behov for en forøgelse af ejendommenes afkastkrav eller ændring af forventet nettoindtjening.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.213	(24.770)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		33.551.777	2.135.610
Andre finansielle omkostninger	2	(312.698)	(337.459)
Årets resultat		33.241.292	1.773.381
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		33.241.292	1.773.381
Resultatdisponering		33.241.292	1.773.381

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		63.413.856	32.483.177
Finansielle aktiver	3	63.413.856	32.483.177
Anlægsaktiver		63.413.856	32.483.177
Andre tilgodehavender		6.696	0
Tilgodehavender		6.696	0
Likvide beholdninger		721	974
Omsætningsaktiver		7.417	974
Aktiver		63.421.273	32.484.151

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		47.968.320	14.328.697
Overført overskud eller underskud		10.638.079	11.036.410
Egenkapital		58.731.399	25.490.107
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder		0	2.661.065
Hensatte forpligtelser		0	2.661.065
Anden gæld		2.064.321	1.748.246
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.064.321	1.748.246
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	0	46.817
Leverandører af varer og tjenesteydelser		359.689	804.929
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.265.864	1.718.450
Anden gæld		0	14.537
Kortfristede gældsforpligtelser		2.625.553	2.584.733
Gældsforpligtelser		4.689.874	4.332.979
Passiver		63.421.273	32.484.151
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	17.739.762	11.036.410	28.901.172
Rettelse af væsentlige fejl	0	(3.411.065)	0	(3.411.065)
Korrigeret egenkapital primo	125.000	14.328.697	11.036.410	25.490.107
Årets resultat	0	33.639.623	(398.331)	33.241.292
Egenkapital ultimo	125.000	47.968.320	10.638.079	58.731.399

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Som følge af den generelle usikkerhed, der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af COVID-19, er der særligt for ejendommene væsentlig usikkerhed forbundet med vurderingen af dagsværdien herunder det fastsatte afkastkrav og fremtidig nettoindtjening. De underliggende selskabers ejendomme er under udvikling og færdiggørelsen heraf er først afsluttet når COVID-19 krisen forventes afsluttet. Derfor vurderer ledelsen på nuværende tidspunkt, at der ikke er behov for en forøgelse af ejendommenes afkastkrav eller ændring af forventet nettoindtjening.

2 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	34.516	0
Renteomkostninger i øvrigt	275.672	303.421
Øvrige finansielle omkostninger	2.510	34.038
	312.698	337.459

3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	15.493.436
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(87.900)
Tilgange	40.000
Kostpris ultimo	15.445.536
Opskrivninger primo	16.989.741
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	2.748.965
Årets opskrivninger	30.890.679
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	(2.661.065)
Opskrivninger ultimo	47.968.320
Regnskabsmæssig værdi ultimo	63.413.856

	Hjemsted	Ejerandel %
Kapitalandele i dattervirksomheder		
Oskar Properties ApS	København	100
Wessmann Holding ApS	København	100
NVG 15 Holding ApS	København	100

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.
Anden gæld	46.817	2.064.321
	46.817	2.064.321

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HAWK Investments ApS som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet kautionerer for obligationsgæld i tilknyttet virksomhed. Obligationsgælden i tilknyttet virksomhed udgør 42,1 mio. kr.

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.

Væsentlige fejl i tidligere år

Et af selskabets datterselskaber har ved en fejl ikke indregnet forpligtelser fuldstændigt i regnskabsåret 2017. Den manglende indregning af den nævnte regnskabspost er ikke i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Fejlen bevirker, at den indregnede værdi af kapitalandelen og dermed ligeledes reserve for nettoopskrivning i egenkapitalen i 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 konstaterede fejl udgør 750 t.kr.

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

- Kapitalandele i tilknyttede virksomheder formindskes med 750 t.kr.
- Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode formindskes med 750 t.kr.

To af selskabets datterselskaber havde i 2018 en negativ indre værdi. Disse er ved en fejl ikke indregnet fuldt ud med den negative andel i 2018. Den manglende indregning af den nævnte regnskabspost er ikke i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fejlen bevirker, at den indregnede værdi af kapitalandelene samt indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i 2018 er fejlbehæftet. Fejlen er vurderet væsentlig for årsrapporten og er rettet efter reglerne for væsentlige fejl, samt korrigeret i sammenligningstallene og på egenkapitalen i 2018.

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

- Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder formindskes med 4.433 t.kr.
- Kapitalandele i tilknyttede virksomheder formindskes med 4.433 t.kr. Herudover føres negative kapitalandele i tilknyttede virksomheder på hensat forpligtelse med 2.661 t.kr.
- Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode reguleres med nettoeffekten af ovenstående på 1.772 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, og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, returvarer, tab på

igangværende arbejder for fremmed regning, besluttede og offentliggjorte omstruktureringer mv.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

Ved erhvervelse af virksomheder og kapitalandele i tilknyttede virksomheder hensættes til omkostninger vedrørende omstruktureringer i den overtagne virksomhed, som er besluttet og offentliggjort inden overtagelsestidspunktet.

Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes til dækning af det samlede tab, der påregnes ved det pågældende arbejde.

Andre finansielle forpligtelser

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