



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Vestre Ringgade 28  
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 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. juli 2024

---

Henrik Wessmann Jensen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal for koncernen.....	8
Ledelsesberetning.....	9-12
<b>Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	13
Balance.....	14-15
Egenkapitalopgørelse.....	16
Pengestrømsopgørelse.....	17
Noter.....	18-25
Anvendt regnskabspraksis.....	26-31

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Wessmann Jensen, formand Kent Petersen Jesper Brinkmann
<b>Direktion</b>	Jesper Brinkmann
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. juli 2024

Direktion:

---

Jesper Brinkmann

Bestyrelse:

---

Henrik Wessmann Jensen  
Formand

---

Kent Petersen

---

Jesper Brinkmann

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i OSKAR GROUP A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for OSKAR GROUP A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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 revisoreres 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.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til noten "Oplysninger om usikkerhed ved going concern" i årsregnskabet, hvoraf fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der kan indgås tilstrækkeligt med samarbejdsaftaler til at sikre selskabets den fortsatte drift, men at det er ledelsens vurdering, at sådanne aftaler vil blive indgået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### **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**

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 regnskabsbrugere 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:

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Aarhus, den 29. juli 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Klaus Tvede-Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23304

## HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2023 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.
<b>Resultatopgørelse</b>			
Bruttoresultat.....	-76.768	-1.401	-2.049
Driftsresultat før afskrivninger (EBITDA).....	-195.868	-22.260	-17.234
Resultat af primær drift.....	-198.704	-213.272	136.528
Finansielle poster, netto.....	-102.878	-101.328	-82.506
Årets resultat før skat.....	-301.582	-314.600	54.022
Årets resultat.....	-600.789	-253.317	39.816
Årets resultat ekskl. minoritetsinteresser.....	-600.789	-253.317	39.816
<b>Balance</b>			
Balancesum.....	517.248	1.164.597	1.554.314
Egenkapital.....	-570.716	-2.639	168.235
Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser.....	-570.716	-2.639	168.235
<b>Pengestrømme</b>			
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	21.597	-87.302	-158.491
Pengestrømme fra investeringsaktivitet.....	-916	-56.454	-258.048
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet.....	-20.562	116.309	378.907
Pengestrømme i alt.....	119	-27.447	-37.632
Investeringer i materielle anlægsaktiver.....	-916	-56.454	-242.408
<b>Nøgletal</b>			
Soliditetsgrad.....	Neg.	Neg.	10,8
Egenkapitalforrentning.....	Neg.	-305,9	26,8

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.

### Rekonstruktion

Koncernen blev i løbet 2023 ramt af den generelle afmatning i ejendomsmarkedet. En negativ markedsudvikling som skyldtes de markante makroøkonomiske konsekvenser, som bl.a. krigen i Ukraine fik på den globale økonomi, herunder stigende renter, inflation og stigende råvarepriser. Dette medførte øgede omkostninger og dermed behov for tilførsel af yderligere likviditet på koncernniveau med det formål at servicere allerede eksisterende lån samt opstarte, udvikle og færdiggøre de enkelte udviklingsprojekter i Koncernen.

Det øgede pres på økonomien i Koncernen medførte, at Selskabet blev mødt af en række kautions- og betalingsforpligtelser, som særligt blev udløst af uforudsete udfordringer ved færdiggørelsen af et frasolgt udviklingsprojekt, der blev forestået af datterselskabet Oskar Byg A/S - et selskab der nu er under konkurs. Selskabet blev derudover mødt af et krav under en selvskyldnerkaution for et låneengagement til fordel for datterselskabet Ejendomsselskabet Hejrevej 5 ApS, der ligeledes nu er under konkurs.

Da Selskabet ikke var i stand til at opfylde ovennævnte kautions- og betalingsforpligtelser, indgav Selskabet en begæring om rekonstruktion i september 2023. Det i forbindelse med rekonstruktionen udarbejdede rekonstruktionsforslag blev vedtaget den 20. december 2023. Rekonstruktionsforslaget bestod af to dele: Dels en virksomhedsoverdragelse og dels en akkord.

Som direkte konsekvens af rekonstruktionen blev en række ejendomsselskaber og disses holdingselskaber således frasolgt til Greater Copenhagen Development ApS, stiftet og initialt ejet af Vinga Corporate Finance AB, Koncernens største finansielle samarbejdspartner, der også indsatte ny ledelse af de pågældende selskaber ved årsskiftet. Virksomhedsoverdragelsen blev endelig gennemført 31. januar 2024. I koncernregnskabet er den frasolgte del-koncern indregnet og præsenteret særskilt i resultatopgørelsen og balancen for 2023 på linjen frasolgte aktiviteter.

Anden del af rekonstruktionsforslaget bestod af en nedskrivning af den usikrede gæld, herunder kautionsforpligtelser, som blev akkorderet med en dividende på 0%.

Rekonstruktionsforslaget blev godkendt af Selskabets kreditorer, idet alle afgivne stemmer var til fordel for forslaget.

### Tilpasning af sammenligningstal

Investeringsjendomme måles til ejendommens dagsværdi svarende til det beløb, som ejendommene vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Revisionsstandarderne blev forrige år skærpet på dette område, herunder bl.a. kriterier for indregning af værdien af byggeretter. På baggrund af den nyligt tiltrådte komponentrevisors forbehold vedrørende værdiansættelsen af investeringsejendommene i de i januar 2024 frasolgte datterselskaber, har Ledelsen valgt at ændre sammenligningstallene for 2022 i både koncernen og moderselskabet.

Tilpasning af sammenligningstal for 2022 har haft en negativ påvirkning af værdien af Koncernens investeringsejendomme, skat af årets resultat, årets resultat, og Koncernens egenkapital.

For Selskabet har tilpasningen påvirket værdien af kapitalandele i dattervirksomheder, skat af årets resultat, resultat og egenkapital.

Der henvises i øvrigt til omtale med beløbsangivelser under Anvendt regnskabspraksis.

### Usikkerhed ved indregning og måling

#### *Investeringsjendomme*

Selskabets tilbageværende investeringsejendom måles ligeledes til ejendommens skønnede dagsværdi. Dagsværdiberegningen baseres på en række antagelser, som inkluderer udviklingsgrad af ejendommen, og for hvilke der er budgetteret nettoindtjening, afkastkrav, den fremtidige omkostning til

## LEDELSESBERETNING

### Usikkerhed ved indregning og måling (fortsat)

istandsættelse, opførelse, udviklingsfee og graden af fremdrift. Som følge af ejendommens attraktive beliggenhed er der ikke indregnet strukturel tomgang i beregningerne.

Den anvendte afkastgrad på Koncernens ejendom udgør 4,75% per 31.12.2023. Såfremt afkastgraden forøges med 0,5%, ville det reducere dagsværdien med 54 mio. kr. Såfremt afkastgraden reduceres med 0,5%, ville det forøge dagsværdien med 66 mio. kr. For erhvervsjendommen udgør den budgetterede leje per m<sup>2</sup> 1.400 kr.

De fremtidige omkostninger til istandsættelse, opførelse og udvikling, indtjening og afkastgader samt finansieringen af udvikling af ejendommen er baseret på estimater, og forventninger til fremtidige aktiviteter 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.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

#### Årets resultat

For koncernen udgør Årets resultat et underskud på 608.789 t.kr. Et resultat, der står i skarp kontrast til forventningen om et positivt driftsresultat. Årets negative resultat er især en direkte konsekvens af Selskabets rekonstruktion. Gennem rekonstruktionsperioden var eksempelvis projektudviklingen i Koncernens daværende ejendomsportefølje sat på hold, hvilket naturligt påvirkede Koncernens omsætning negativt grundet faldende udviklingshonorarer.

Koncernens resultat for 2023 er i særdeleshed negativt påvirket af følgende væsentlige forhold.

For det første har dagsværdiregulering af den frasolgte ejendomsportefølje påvirket årets resultat negativt med 176.242 t.kr. før skat. Den frasolgte del-koncerns investeringer er koncentreret i og omkring København med primært sigte på udlejning til kontor og dagligvarehandel. Porteføljen bestod ved udgangen af 2023 af seks ejendomme beliggende i indre København og ved motorring 3 i Storkøbenhavn. På trods af ejendommenes attraktive beliggenhed har del-koncernens nye ledelse valgt at foretage en betydelig og usædvanlig negativ dagsværdiregulering af sine investeringsejendomme.

Den frasolgte del-koncerns resultat for regnskabsåret er endvidere påvirket af betydelige finansielle omkostninger, primært i form af forøgede renteudgifter relateret til udstedelse af egne obligationer og anden fremmedfinansiering samt betydelige omkostninger forbundet med kapitalfremskaffelse, herunder til finansielle samarbejdspartnere. De ophørende aktiviteter påvirker således årets resultat negativt med i alt 292.326 t.kr.

For det andet har udviklingen i et ejendomsprojekt tidligere solgt til et dansk pensionselskab ikke været gunstig i 2023. Dette har den konsekvens, at usikkerheden forbundet med en potentiel fremtidig, positiv resultatpåvirkning for Koncernen, som indgik i aftalen med køber, er betydelig. Koncernen har af hensyn til forsigtighedsprincippet derfor valgt ikke længere at lade den potentielle fremtidige gevinst udgøre et regnskabsmæssigt aktiv for Koncernen. Dette har en negativ resultateffekt på 37.133 t.kr. i 2023 regnskabet. Det bemærkes dog, at dette ikke medfører, at Koncernen mister retten til en potentiel fremtidig gevinst forbundet med projektet.

For det tredje har Koncernen af hensyn til forsigtighedsprincippet valgt ikke længere at lade et større tilgodehavende hos et ikke-koncernforbundet selskab udgøre et regnskabsmæssigt aktiv for Koncernen. Dette har en negativ resultateffekt på 38.663 t.kr. i 2023 regnskabet. Det bemærkes dog positivt, at dette ikke medfører, at Koncernen mister retten til tilgodehavendet.

## LEDELSESBERETNING

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

For det fjerde har Koncernen måtte konstatere betydelige tab og nedskrivninger på tilgodehavender og udlån, hvilket har bidraget til de samlede finansielle omkostninger, som beløber sig til 103.330 t.kr.

I konsekvens af den ovennævnte negative udvikling, har Koncernen gennem 2023 foretaget en markant tilpasning af organisationen, som omkostningsmæssigt dog først materialiserer sig fuldt ud i løbet af 2024.

Oskar Group har fortsat 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 fremtidige strategi og vækst.

Selskabets egenkapital er 23.208 t.kr. pr. 31. december 2023 Udviklingen i egenkapitalen kan tilskrives årets resultat, tilpasning af sammenligningstal for 2022 samt koncerntilskud fra Selskabets moderselskab.

#### *Strategiske tiltag*

Efter den gennemførte rekonstruktion har ledelsen primo 2024 lanceret Oskar Jensen Development i særskilt juridisk enhed, hvor fokus er på rådgivning for ejendomssejere. Ambitionen er at være en markedsførende, specialiseret ejendomsudvikler, der via Koncernens store erfaring og branchekendskab tilbyder unikke og værdiskabende løsninger til sine kunder. Ledelsen ser med optimisme på det nye strategiske tiltag - en optimisme som understøttes af, at Oskar Jensen Development har indgået sin første betydelige kontrakt i 1H 2024, og der er tæt dialog med en række yderligere potentielle samarbejdspartnere.

#### **Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling**

Årets resultat var ikke tilfredsstillende og ikke på linje med Selskabets forventninger, der blev udtrykt i årsrapporten for 2022. De primære bagvedliggende årsager hertil skal søges i samme faktorer, som medførte, at Selskabet gennemgik en rekonstruktion i 2023: En negativ markedsudvikling i ejendomsmarkedet som skyldtes de markante makroøkonomiske konsekvenser, som bl.a. krigen i Ukraine fik på den globale økonomi, herunder stigende renter, inflation og stigende råvarepriser. Det deraf øgede pres på økonomien og likviditeten i Koncernen medførte bl.a., at projektudviklingen i Koncernens ejendomsportefølje blev sat på hold, hvilket naturligt påvirkede Selskabet negativt.

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

Som direkte konsekvens af rekonstruktionen er en række ejendomsselskaber og disses holdingselskaber frasolgt, hvilket har medført en reduktion i den bogførte værdi af Koncernens ejendomsportefølje på 571.900 t.kr. og en reduktion i den rentebærende gæld på 888.514 t.kr.

I første kvartal 2024 har Koncernen foretaget en reorganisering af sine juridiske enheder med det formål dels at simplificere den juridiske struktur og dels at ensarte Koncernens aktiviteter. Dette har medført, at Oskar Group i 2024 har frasolgt udvalgte datterselskaber til tidligere forbundne koncernselskaber.

#### **Finansielle risici**

Som led i rekonstruktionen har Koncernens ambition været at reducere den finansielle risiko.

Dette har resulteret i, at Koncernen efter ovennævnte virksomhedsoverdragelse kun har gæld optaget i DKK. Derudover er Koncernens rentebærende gæld efter gennemførelsen af virksomhedsoverdragelsen fastforrentet.

#### **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 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.

## LEDELSESBERETNING

### Miljøforhold (fortsat)

Endvidere indarbejdes sociale hensyn i entreprisekontrakter, der som minimum sikrer overholdelse af FNs verdensmål også på dette område.

### Videnressourcer

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

### Forventninger til fremtiden

Efter en rekonstruktion og det følgende særdeles skuffende resultat for 2023, forventes udviklingen i koncernens aktiviteter i 2024 at bidrage til et samlet positivt resultat.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....	1	<b>-76.768</b>	<b>-1.401</b>	<b>-65.073</b>	<b>-4.547</b>
Personaleomkostninger.....	2	-25.455	-20.859	0	0
Af- og nedskrivninger.....		-2.027	-1.024	0	0
Andre driftsomkostninger.....	1	-93.645	-605	-51.248	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-809	-189.383	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-198.704</b>	<b>-213.272</b>	<b>-116.321</b>	<b>-4.547</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0	-116.221	-35.908
Andre finansielle indtægter.....		452	6.544	11	28
Andre finansielle omkostninger.....		-103.330	-107.872	-1.853	-4.510
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-301.582</b>	<b>-314.600</b>	<b>-234.384</b>	<b>-44.937</b>
Skat af årets resultat.....		-6.881	61.283	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT - FORTSÆTTENDE AKTIVITETER</b> ....		<b>-308.463</b>	<b>-253.317</b>	<b>-234.384</b>	<b>-44.937</b>
Resultat af ophørende aktiviteter.....	3	-292.326	0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	4	<b>-600.789</b>	<b>-253.317</b>	<b>-234.384</b>	<b>-44.937</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver.....		0	2.000	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>2.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Grunde og bygninger.....		0	600	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		296	317	45	38
Investeringsjendomme.....		89.000	660.900	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>89.296</b>	<b>661.817</b>	<b>45</b>	<b>38</b>
Kapitalandele i dattervirk- somheder.....		0	0	26.541	142.762
Andre tilgodehavender.....		66	0	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>7</b>	<b>66</b>	<b>0</b>	<b>26.541</b>	<b>142.762</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>89.362</b>	<b>663.817</b>	<b>26.586</b>	<b>142.800</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	7.223	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning.....	8	0	311.901	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		558	61.208	1.498	175.143
Andre tilgodehavender.....		3.284	88.723	860	267
Periodeafgrænsningsposter.....	9	46	922	0	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>3.888</b>	<b>469.977</b>	<b>2.358</b>	<b>175.410</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		0	16.476	0	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele....</b>		<b>0</b>	<b>16.476</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger.....		14.446	14.327	13.604	11.280
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER, FORTSÆTTENDE AKTIVITETER....</b>		<b>18.334</b>	<b>500.780</b>	<b>15.962</b>	<b>186.690</b>
Ophørende aktiviteter.....	10	409.552	0	0	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>427.886</b>	<b>500.780</b>	<b>15.962</b>	<b>186.690</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>517.248</b>	<b>1.164.597</b>	<b>42.548</b>	<b>329.490</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
Aktiekapital.....	11	1.265	1.265	1.265	1.265
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	0	0	105.113
Overført resultat.....		-571.981	-3.904	21.943	99.363
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-570.716</b>	<b>-2.639</b>	<b>23.208</b>	<b>205.741</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	12	0	632	0	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>0</b>	<b>632</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til kreditinstitutter.....		0	75.504	0	0
Gæld til pengeinstitutter.....		0	248.346	0	0
Gæld der er optaget ved udstedelse af obligationer.....		0	289.261	0	0
Deposita.....		0	5.028	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.		1.500	56.796	65	84.483
Anden gæld.....		2.066	76.608	0	3.141
<b>Langfristede gældsforpligtelser...</b>	<b>13</b>	<b>3.566</b>	<b>751.543</b>	<b>65</b>	<b>87.624</b>
Gæld til kreditinstitutter.....		0	280.627	0	0
Gæld til pengeinstitutter.....		0	25.860	0	0
Gæld der er optaget ved udstedelse af obligationer.....		0	41.914	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning.....	8	0	2.509	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		2.785	32.049	6.489	15.877
Selskabsskat.....		0	11.766	0	0
Anden gæld.....		83.241	20.336	10.005	20.248
Periodeafgrænsningsposter.....	14	2.781	0	2.781	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser...</b>		<b>88.807</b>	<b>415.061</b>	<b>19.275</b>	<b>36.125</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER, FORTSÆTTENDE AKTIVITETER....</b>		<b>92.373</b>	<b>1.166.604</b>	<b>19.340</b>	<b>123.749</b>
Ophørende aktiviteter.....	15	995.591	0	0	0
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.087.964</b>	<b>1.166.604</b>	<b>19.340</b>	<b>123.749</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>517.248</b>	<b>1.164.597</b>	<b>42.548</b>	<b>329.490</b>
Eventualposter mv.	16				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17				
Nærtstående parter	18				
Oplysninger om usikkerhed ved going concern	19				
Koncernregnskab	20				

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

tkr.	<b>Koncernen</b>		
	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2022.....	1.265	230.642	231.907
Ændring af sammenligningstal.....		-234.546	-234.546
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2023.....</b>	<b>1.265</b>	<b>-3.904</b>	<b>-2.639</b>
Forslag til resultatdisponering, jf. note 4.....		-600.789	-600.789
<b>Andre lovpligtige bindinger</b>			
Koncerntilskud.....		51.851	51.851
<b>Overførsler</b>			
Andre kapitalreguleringer.....		-19.139	-19.139
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>1.265</b>	<b>-571.981</b>	<b>-570.716</b>

tkr.	<b>Moderselskabet</b>			
	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2022.....	1.265	131.279	99.363	231.907
Ændring af sammenligningstal.....		-26.166		-26.166
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2023.....</b>	<b>1.265</b>	<b>105.113</b>	<b>99.363</b>	<b>205.741</b>
Forslag til resultatdisponering, jf. note 4.....		-116.221	-118.163	-234.384
<b>Andre lovpligtige bindinger</b>				
Koncerntilskud.....			51.851	51.851
<b>Overførsler</b>				
Tilladt udligning.....		11.108	-11.108	0
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>1.265</b>	<b>0</b>	<b>21.943</b>	<b>23.208</b>



## PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Koncernen	
	2023 tkr.	2022 tkr.
Driftsresultat.....	-188.700	87.428
Årets afskrivninger tilbageført.....	2.027	1.024
Ændring af arbejdskapital.....	417.000	-212.726
Regulering af andre finansielle indtægter.....	452	6.544
Regulering af andre finansielle omkostninger.....	-103.330	-107.872
Øvrige reguleringer.....	-105.852	138.300
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....</b>	<b>21.597</b>	<b>-87.302</b>
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-916	-56.454
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....</b>	<b>-916</b>	<b>-56.454</b>
Provenu ved langfristet låneoptagelse.....	103.116	678.431
Afdrag på lån.....	-123.678	-562.122
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....</b>	<b>-20.562</b>	<b>116.309</b>
<b>ÆNDRING I LIKVIDER.....</b>	<b>119</b>	<b>-27.447</b>
Likvider 1. januar.....	14.327	41.774
<b>LIKVIDER 31. DECEMBER.....</b>	<b>14.446</b>	<b>14.327</b>
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvide beholdninger.....	14.446	14.327
<b>LIKVIDER.....</b>	<b>14.446</b>	<b>14.327</b>

## NOTER

## Note

**Særlige poster**

1

Selskabet har i december 2023 fået godkendt en rekonstruktionsplan i Sø- og handelsretten i København. Som følge heraf har selskabet fået eftergivet gældsforpligtelser, hvilket har påvirket resultatet positivt, og har måtte realisere tab på udlån, der har påvirket resultatet negativt.

	Koncernen		Moderselskabet		
	2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.	
<b>Personaleomkostninger</b>					<b>2</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	21	19	1	1	
Løn og gager.....	21.987	16.985	0	0	
Pensioner.....	781	765	0	0	
Andre omkostninger til social sikring	2.687	3.109	0	0	
	<b>25.455</b>	<b>20.859</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

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

**Resultat af ophørende aktiviteter**

3

Omsætning.....	16.684	0	0	0	
Andre driftsindtægter.....	4.525	0	0	0	
Andre eksterne omkostninger.....	-9.334	0	0	0	
Dagsværdiregulering ejendomme....	-176.242	0	0	0	
Andre finansielle indtægter.....	2.747	0	0	0	
Andre finansielle omkostninger.....	-122.278	0	0	0	
Årets skat.....	61.955	0	0	0	
Andre driftsomkostninger.....	-70.383	0	0	0	
	<b>-292.326</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

**Forslag til resultatdisponering**

4

Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	0	0	-116.221	-35.908	
Overført resultat.....	-600.789	-253.317	-118.163	-9.029	
	<b>-600.789</b>	<b>-253.317</b>	<b>-234.384</b>	<b>-44.937</b>	

## NOTER

	Koncernen			Note
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>				<b>5</b>
tkr.	Erhvervede immaterielle anlægsaktiver			
Kostpris 1. januar 2023.....	5.000			
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>5.000</b>			
Afskrivninger 1. januar 2023.....	3.000			
Årets afskrivninger .....	2.000			
<b>Afskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>5.000</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>0</b>			
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>				 <b>6</b>
tkr.	Koncernen			
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings-ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....	600	345	482.101	
Ophørende aktiviteter.....	0	0	-436.916	
Tilgang.....	0	7	909	
Afgang.....	-600	0	0	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>0</b>	<b>352</b>	<b>46.094</b>	
Opskrivninger 1. januar 2023.....	0	0	479.499	
Ophørende aktiviteter.....	0	0	-135.084	
Ændring af sammenligningstal.....	0	0	-300.700	
Årets opskrivninger .....	0	0	-809	
<b>Opskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42.906</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	0	28	0	
Årets afskrivninger .....	0	28	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>0</b>	<b>56</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..</b>	<b>0</b>	<b>296</b>	<b>89.000</b>	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....			46.094	
	Moder-selskabet			
tkr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar			
Kostpris 1. januar 2023.....	38			
Tilgang.....	7			
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>45</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>45</b>			

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

6

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	<u>Koncernen</u>
tkr.	Kategori 1
Dagsværdi 31. december 2023.....	89.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-809
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 4,75% pr. 31.12.2023. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%- point vil reducere den samlede dagsværdi med 53,6 m.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%- point vil forøge værdien med 65,9 m.kr.

Størrelsen på de samlede færdigbyggede ejendomme udgør 24.000 m<sup>2</sup>. Ejendomsporteføljen består af en ejendom som anses som en byggeret til erhvervs- og kontorbyggeri. Ejendommen er placeret på en velbeliggende grund i Brøndby.

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør pr. balancedagen 89.000 t.kr. Der er indregnet dagsværdiregulering på -809 t.kr. i resultatopgørelsen.

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

**Finansielle anlægsaktiver**

7

	<u>Koncernen</u>
tkr.	Andre tilgodehavender
Tilgang.....	66
Kostpris 31. december 2023.....	66
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>66</b>

## NOTER

Note

## Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

7

	<b>Moder- selskabet</b>
tkr.	<b>Kapitalandele i dattervirk- somheder</b>
Kostpris 1. januar 2023.....	37.579
Afgang.....	-400
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>37.179</b>
Værdireguleringer 1. januar 2023.....	131.349
Ændring af sammenligningstal.....	-26.166
Årets værdireguleringer .....	-116.221
Andre reguleringer.....	400
<b>Værdireguleringer 31. december 2023.....</b>	<b>-10.638</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>26.541</b>

## Kapitalandele i dattervirksomheder

Navn og hjemsted	Ejerandel
OG Finans, København, afhændet primo 2024.....	100 %
Real Danmark, København.....	100 %
Real Danmark Ejendomme I, København, afhændet primo 2024.....	100 %
Real Danmark Ejendomme III , København, afhændet primo 2024.....	100 %
Real Danmark Ejendomme IV, København, afhændet primo 2024.....	100 %
Real Danmark Ejendomme V, København, afhændet primo 2024.....	100 %
Real Danmark Ejendomme VI, København, afhændet primo 2024.....	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 %
Oskar NV, København.....	100 %
Real Danmark Ejendomme VII, København.....	100 %
Oskar J.V., København.....	100 %
ØG HoldCo, København, afhændet primo 2024.....	100 %
Real Danmark Ejendomme VIII, København, afhændet primo 2024.....	100 %
RD New Built , København.....	100 %
Oskar real Copenhagen, København, afhændet primo 2024.....	100 %

## NOTER

	Koncernen		Moderselskabet		Note
	2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.	
<b>Igangværende arbejder for fremmed regning</b>					<b>8</b>
Ejendomme.....	0	309.393	0	0	
<b>Igangværende arbejder for fremmed regning, netto.....</b>	<b>0</b>	<b>309.393</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Der indregnes således:					
Igangværende arbejder for fremmed regning (aktiver).....	0	311.901	0	0	
Igangværende arbejder for fremmed regning (passiver).....	0	-2.508	0	0	
	<b>0</b>	<b>309.393</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

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

<b>Periodeafgrænsningsposter</b>					<b>9</b>
Forsikringer.....	46	922	0	0	
	<b>46</b>	<b>922</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

	Koncernen		Moderselskabet		Note
	2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.	
<b>Ophørende aktiviteter</b>					<b>10</b>
Investeringsejendomme.....	405.400	0	0	0	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	16	0	0	0	
Depositum.....	2.388	0	0	0	
Periodeafgrænsningsposter.....	206	0	0	0	
Andre tilgodehavender.....	884	0	0	0	
Likvide beholdninger.....	42	0	0	0	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	616	0	0	0	
	<b>409.552</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Aktiekapital</b>			<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>11</b>
Aktiekapitalen er fordelt således:			tkr.	tkr.	
Aktier, 1.265.000 stk. a nom. 1 kr.....			1.265	1.265	
			<b>1.265</b>	<b>1.265</b>	

## NOTER

## Note

**Hensættelser til udskudt skat**

12

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på værdipapirer, tilgodehavender, immaterielle anlægsaktiver og materielle anlægsaktiver, herunder indregnede finansielle leasingkontrakter.

	Koncernen		Moderselskabet	
	2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
Udskudt skat vedrører:				
Udskudt skat på Ejendomme.....	0	66.786	0	0
Hensættelse til udskudt skat, 1. januar.....	632	73.184	0	0
Ændring af sammenligningstal.....	0	-66.154	0	0
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	-632	-6.398	0	0
<b>Udskudt skat 31. december.....</b>	<b>0</b>	<b>632</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Langfristede gældsforpligtelser**

13

tkr.	Koncernen			
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	0	0	75.504
Gæld til pengeinstitutter.....	0	0	0	248.346
Gæld der er optaget ved udstedelse af obligationer.....	0	0	0	289.261
Deposita.....	1.500	0	0	5.028
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	0	0	0	56.796
Anden gæld.....	2.066	0	0	76.608
	<b>3.566</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>751.543</b>
tkr.	Moderselskabet			
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	65	0	0	84.483
Anden gæld.....	0	0	0	3.141
	<b>65</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>87.624</b>

**Periodeafgrænsningsposter**  
 Indtægter som vedrører nyt år

14

## NOTER

	Koncernen		Moderselskabet		Note
	2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.	
<b>Ophørende aktiviteter</b>					<b>15</b>
Udskudt skat.....	14.550	0	0	0	
Bankgæld, langfristet.....	398.112	0	0	0	
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt....	426.515	0	0	0	
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	20.460	0	0	0	
Gæld til tilknyttede virksomheder...	92.345	0	0	0	
Anden gæld.....	43.609	0	0	0	
	<b>995.591</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

**Eventualposter mv.**

16

**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**

17

Til sikkerhed for bankgæld og gæld til kreditinstitutter i øvrigt på i alt 897.625 t.kr. er stillet sikkerhed ved ejerpantebrev på 591.718 t.kr. med sikkerhed i ejendomme. Til sikkerhed for obligationsgæld på 400.000 t.kr. og lån på 27.000 t.kr. er der stillet sikkerhed i en række af koncernens kapitalandele.

Der er stillet skadesløsbrev på nom 100.000 t.kr., til sikkerhed for gæld på 35.000 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af koncernens investeringsejendomme udgør 494.400 t.kr. pr. 31.12.2023

Den regnskabsmæssige værdi af moderselskabets kapitalandele udgør, 26.541 tkr. pr. 31.12.2023

Der er selvskyldner kautioner for i alt 142.000 t.kr.

De oplyste pantsætninger og sikkerhedsstillelser omfatter både ophørende aktiviteter og fortsættende aktiviteter.



**NOTER****Note****Nærtstående parter**

18

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.

Selskabet har i årets løb indgået aftale om koncerntilskud til en række af selskabets datterselskaber.

**Oplysninger om usikkerhed ved going concern**

19

Ledelsens forventninger til fremtidige likviditetsbehov er forbundet med væsentlig usikkerhed, da selskabets fortsatte drift er afhængigt af endelig indgåelse af en eller flere samarbejdsaftaler. Det er ledelsens vurdering, at sådanne aftaler vil blive indgået, da forhandlingerne herom er langt. På baggrund af selskabets samlede økonomiske stilling mener ledelsen, at selskabet kan fortsætte driften i de næste 12 måneder fra balancedatoen.

**Koncernregnskab**

20

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Hawk Investment ApS, Kongens Nytorv 28, 1050 København K, CVR.nr. 25 08 32 88.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for OSKAR GROUP A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C .

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring af sammenligningstal**

Selskabets ledelse har valgt at ændre sammenligningstallene for 2022 i både koncernen og moderselskabet, på baggrund af komponentrevisors forbehold i revisionspåtegningen vedrørende målingen af investeringsejendomme i de i januar 2024 frasolgte datterselskaber.

I koncernen er posten Investeringsejendomme i 2022 ændret fra 961.600 tkr. til 660.900 tkr., og som følge heraf er hensættelse til Udskudt skat ændret fra 66.786 tkr. til 632 tkr. og Overført resultat er ændret fra 230.643 tkr. til -3.903 tkr. I koncernens resultatopgørelse er Dagsværdireguleringen af investeringsejendomme ændret fra 111.317 tkr. til -189.383 tkr. Posten Skat af årets resultat er ændret fra -4.871 tkr. til 61.283 tkr. og Årets resultat er ændret fra -18.771 tkr. til -253.317 tkr.

I moderselskabet er posten Kapitalandele i dattervirksomheder i 2022 ændret fra 168.928 tkr. til 142.762 tkr., som følge heraf er Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode ændret fra 131.279 tkr. til 105.113 tkr. I moderselskabets resultatopgørelse er Indtægter fra kapitalandele i dattervirksomheder ændret fra -9.742 tkr. til -35.908 tkr., og Årets resultat er ændret fra -18.771 tkr. til -44.937 tkr.

### **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 nyhvervede, 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

### Ophørende aktiviteter

Ophørende aktiviteter udgør en betydelig del af virksomheden, hvis aktiviteter og pengestrømme operationelt og regnskabsmæssigt klart kan udskilles fra den øvrige virksomhed, og hvor enheden enten er afhændet, er planlagt afhændes, lukkes eller opgives eller udskilt som bestemt for salg, og salget, lukningen eller opgivelsen forventes gennemført indenfor ét år i henhold til en samlet formel plan. Ophørende aktiviteter omfatter desuden virksomheder, som i forbindelse med opkøbet er klassificeret som bestemt for salg.

Resultatet efter skat af ophørende aktiviteter og værdireguleringer efter skat af tilhørende aktiver og forpligtelser samt gevinst/tab ved salg præsenteres i en særskilt linje i resultatopgørelsen uden tilpasning af sammenligningstal. I noterne oplyses omsætning, omkostninger, værdireguleringer og skat for den ophørende aktivitet. Aktiver og dertil tilknyttede forpligtelser for ophørende aktiviteter udskilles i særskilte linjer i balancen uden tilpasning af sammenligningstal, og hovedposterne specificeres i noterne.

Aktiver eller afhændelsesgrupper vedrørende ophørende aktiviteter måles til den laveste værdi på tidspunktet for klassifikationen som ophørende aktiviteter eller dagsværdien med fradrag af salgsomkostninger. Der afskrives og amortiseres ikke på aktiver fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som ophørende aktiviteter, hvis den forventede restværdi overstiger den regnskabsmæssige værdi.

## 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. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Vareforbrug

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

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens og selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realiserbar.

### Andre eksterne omkostninger

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Personaleomkostninger

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

### 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.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminerings 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 af årets resultat

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	10 år	0 %

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme 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 forholdsmæssige 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.

Forskellen mellem anskaffessummen og bogførte værdier føres direkte på egenkapitalen.

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

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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 og kapitalandele

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

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

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

### Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### 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