



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 OFFICE APS

C/O OSKAR GROUP APS, KONGENS NYTORV 28 1., 1050 KØBENHAVN K

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. juli 2024

Henrik Wessmann Jensen

CVR-NR. 37 69 19 09

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Oskar Office ApS c/o Oskar Group ApS, Kongens Nytorv 28 1. 1050 København K
	CVR-nr.: 37 69 19 09 Stiftet: 13. maj 2016 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Henrik Wessmann Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Jyske Bank Vesterbrogade 9 1620 København V
Advokat	Apex Law Billedvej 6.1 2150 Nordhavn

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Oskar Office ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 10. juli 2024

Direktion:

Henrik Wessmann Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Oskar Office ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Oskar Office ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 10. juli 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Klaus Tvede-Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23304

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udvikling, udlejning af, handel med og opførsel af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som ejendommen vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. For Vibeholmsvej 7-16 er dagsværdien baseret på at et af ovennævnte projekter med opførelse af ejendom bliver gennemført. Dagsværdien er således opgjort baseret på ejendommens budgetterede nettoindtjening og afkastkrav i færdigbygget og optimeret stand fratrukket ikke afholdte budgetterede entrepriseomkostninger samt sædvanligt developer honorar.

Som følge af det tidlige projektstadium er der ikke igangsat etablering af byggefinansiering. Nettoindtjening og afkastkravene er fastsat så de vurderes at afspejle markedets aktuelle niveauer og er fastsat til henholdsvis 1.322 kr. pr. m² samt 4,75%. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%- point vil reducere den samlede dagsværdi med 53,6 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%- point vil forøge værdien med 65,9 mio. kr.

Som følge af ejendommens attraktive beliggenhed forventer ledelsen ingen strukturel tomgang.

Byggeriet og udviklingsprojektet inkl. finansieringen heraf, fastsættelse af afkastkravene, fremtidig nettoindtjening samt eventuel tomgangsperiode er baseret på skøn samt fremtidige begivenheder og er derfor behæftet med usikkerhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i løbet af året været begrænset udvikling i den række af udviklingsmuligheder, som oprindeligt var påtænkt for ejendommen Vibeholmsvej 7-16. Baggrunden for dette er bl.a. den rekonstruktion som koncernholdingselskabet Oskar Group A/S gennemgik i 2H 2023. En rekonstruktion som blev godkendt af selskabets kreditorer den 20. december 2023.

Derudover lykkedes det ikke at finde en tilfredsstillende løsning vedr. refinansiering af ét af selskabets lån, som derfor ikke kom på plads inden for den nødvendige tidsramme. Selskabet er fortsat i dialog med långivere og finansieringskilder om en mulig løsning.

Årets resultat efter skat blev et underskud på 20,7 mio. kr. i forhold til et underskud i 2022 på 5,1 mio. kr. efter skat. Resultatet betragtes som ikke-tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør 26,2 mio pr. 31.12.2023. Udviklingen i egenkapitalen kan tilskrives dels årets resultat og dels koncernstilskud fra moderselskabet Oskar Office Holding ApS.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning har selskabet i en periode ikke serviceret alle de i selskabet optagne lån. Selskabet har været i løbende dialog med en række långivere og potentielle investorer, og en refinansiering blev gennemført primo maj måned. Der er herudover ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Finansielle risici

Selskabet er eksponeret for sædvanlige kommercielle risici forbundet med ejendomsudvikling så som adgang til finansiering, udviklingen i kontormarkedet i Storkøbenhavn samt cykliske trends.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOTAB		-2.959.265	72.928
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-809.002	436.138
DRIFTSRESULTAT		-3.768.267	509.066
Andre finansielle indtægter.....		407.251	14.612
Andre finansielle omkostninger.....	1	-18.970.164	-7.093.498
RESULTAT FØR SKAT		-22.331.180	-6.569.820
Skat af årets resultat.....	2	1.610.074	1.445.361
ÅRETS RESULTAT		-20.721.106	-5.124.459
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-20.721.106	-5.124.459
I ALT		-20.721.106	-5.124.459

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		88.999.999	88.900.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	88.999.999	88.900.000
ANLÆGSAKTIVER.....		88.999.999	88.900.000
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		11.840	0
Andre tilgodehavender.....		144.079	37.238
Periodeafgrænsningsposter.....		0	14.565
Tilgodehavender.....		155.919	51.803
Likvide beholdninger.....		1.349	34.951
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		157.268	86.754
AKTIVER.....		89.157.267	88.986.754
PASSIVER			
Anpartskapital.....		8.450.000	8.450.000
Overført resultat.....		17.820.889	5.694.080
EGENKAPITAL.....		26.270.889	14.144.080
Hensættelse til udskudt skat.....		0	1.610.074
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	1.610.074
Obligationsgæld.....		0	41.913.586
Gæld til pengeinstitutter.....		0	19.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.401.938	61.296
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.696.889	11.497.536
Anden gæld.....		59.438.544	0
Deposita.....		237.500	87.500
Periodeafgrænsningsposter.....		111.507	672.682
Kortfristede gældsforpligtelser.....		62.886.378	73.232.600
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		62.886.378	73.232.600
PASSIVER.....		89.157.267	88.986.754
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Koncernregnskab	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	8.450.000	5.694.080	14.144.080
Forslag til resultatdisponering.....		-20.721.106	-20.721.106
Tilskud fra koncern.....		32.847.915	32.847.915
Egenkapital 31. december 2023.....	8.450.000	17.820.889	26.270.889

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	18.970.164	7.093.498	
	18.970.164	7.093.498	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	-1.610.074	-1.445.361	
	-1.610.074	-1.445.361	
Materielle anlægsaktiver			3
kr.		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2023.....		45.184.771	
Tilgang.....		909.002	
Kostpris 31. december 2023.....		46.093.773	
Opskrivninger 1. januar 2023.....		43.715.228	
Årets opskrivninger.....		-809.002	
Opskrivninger 31. december 2023.....		42.906.226	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		88.999.999	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		46.093.773	

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

kr.	Byggeret
Dagsværdi 31. december 2023.....	88.999.999
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-809.002

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 at opførelse af et attraktivt erhvervs- og kontorbyggeri og ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,75% pr. 31.12.2023. En forøgelse af afkastkravet på 0,5% point vil reducere den samlede dagsværdi med 53,6 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5% point vil forøge værdien med 65,9 mio. kr.

Den forventede samlede størrelse af ejendommene er 24.000 m². 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 selskabets investeringsejendom øges til 89.000.000 kr. på balancedagen grundet større tilgang i året, dog er indregning af dagsværdien negativ på -809.002 kr. som ses i resultatopgørelsen.

NOTER

Note

Eventualposter mv.

4

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.

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 kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HAWK INVESTMENTS ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for gæld DKK 59.4 mio. er deponeret ejerpantebrev nom. 54 mio. i selskabets investeringsejendom.

Bogført værdi af pantsatte ejendomme udgør DKK 89 mio. pr. 31.12.2023.

Der er endvidere stillet sikkerhed for gæld opstået i koncernen for i alt 15 mio.

Koncernregnskab

6

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern: Hawk Investments ApS, København, CVR-nr. 25083288.

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern: Oskar Group A/S København, CVR-nr. 30617401.

Medarbejderforhold

7

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	2023	2022
	1	1

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Oskar Office ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige , leverings- og administrationsomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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 nominel værdi.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.