



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

HAWK INVESTMENTS 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 9. august 2024

Henrik Wessmann Jensen

CVR-NR. 25 08 32 88

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal for koncernen.....	8
Ledelsesberetning.....	9-12
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	13
Balance.....	14-16
Egenkapitalopgørelse.....	17
Pengestrømsopgørelse.....	18
Noter.....	19-27
Anvendt regnskabspraksis.....	28-34

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	HAWK INVESTMENTS ApS c/o Oskar Group ApS, Kongens Nytorv 28 1. 1050 København K
	CVR-nr.: 25 08 32 88
	Stiftet: 15. november 1999
	Kommune: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Henrik Wessmann Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. august 2024

Direktion:

Henrik Wessmann Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i HAWK INVESTMENTS ApS

Afkræftende konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for HAWK INVESTMENTS ApS 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 som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke 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.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende koncernregnskabet og årsregnskabet.

Grundlag for afkræftende konklusion

Ledelsen har aflagt årsregnskabet under forudsætning for fortsat drift. Af noten forudsætning for fortsat drift i årsregnskabet er det en forudsætning for selskabet fortsatte drift, at der tilføres ny kapital, samt at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides og opretholdes i takt med finansieringsbehovet.

Selskabets ledelse har ført en række forhandlinger med forskellige långivere og investorer. Disse forhandlinger har indtil nu ikke givet et positivt resultat og likviditeten er således ikke sikret i længere tid fremover. Det er vores vurdering, at der ikke er realistiske muligheder for at fremskaffe finansiering.

Årsregnskabet burde i overensstemmelse med årsregnskabsloven ikke have været udarbejdet under hensyntagen til fortsat drift, og indregning og måling af selskabets aktiver og forpligtelser burde have været ændret i overensstemmelse hermed. Det har ikke være muligt at opgøre indvirkningen heraf på årsregnskabet.

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

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", er vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet modificeret som følge af manglende dokumentation for fortsat drift. Vi har konkluderet, at ledelsesberetningen af samme årsag mangler omtale heraf.

Aarhus, den 9. august 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.
Resultatopgørelse			
Bruttoresultat.....	-78.332	-1.219	-2.611
Driftsresultat før afskrivninger (EBITDA).....	-201.167	-26.165	-21.857
Resultat af primær drift.....	-204.547	-217.080	131.480
Finansielle poster, netto.....	-132.465	-125.006	-116.794
Årets resultat før skat.....	-337.012	-342.092	14.686
Årets resultat.....	-638.362	-279.679	1.690
Årets resultat ekskl. minoritetsinteresser.....	-513.528	-264.596	1.032
Balance			
Balancesum.....	523.307	1.119.741	1.502.170
Egenkapital.....	-713.806	-119.802	75.617
Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser.....	-729.677	-260.509	74.959
Pengestrømme			
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	24.640	-86.631	-186.827
Pengestrømme fra investeringsaktivitet.....	-1.528	-57.067	-243.616
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet.....	-23.212	116.309	391.932
Pengestrømme i alt.....	-100	-27.389	-38.511
Investeringer i materielle anlægsaktiver.....	-939	-57.067	-243.616
Nøgletal			
Soliditetsgrad.....	Neg.	Neg.	5,0
Egenkapitalforrentning.....	Neg.	Neg.	2,3

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 i datterselskabet Oskar Group A/S

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 datterselskabet Oskar Group A/S 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. Oskar Group 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 Oskar Group 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.

Strategiske tiltag

Efter den gennemførte rekonstruktion har Koncernen primo 2024 lanceret Oskar Jensen Development, hvor fokus er på rådgivning for ejendommejere. 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.

Tilpasning af sammenligningstal

Investeringsejendomme 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.

LEDELSESBERETNING

Rekonstruktion i datterselskabet Oskar Group A/S (fortsat)

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsjendomme

Koncernens tilbageværende investeringsjendom 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 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 m² 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

Årets resultat udgør et underskud på 638.362 t.kr. Et resultat, der står i skarp kontrast til forventningen om et positivt driftsresultat, og som af ledelsen anses som værende Ikke-tilfredsstillende.

Årets negative resultat er især en direkte konsekvens af rekonstruktionen i Oskar Group A/S. 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 176.241 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 ejendommens attraktive beliggenhed har del-koncernens nye ledelse valgt at foretage en betydelig og usædvanlig negativ dagsværdiregulering af sine investeringsjendomme.

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 292.325 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

LEDELSESBERETNING

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

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.

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 132.923 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.

Koncernen 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 -713.806 t.kr. pr. 31. december 2023. Udviklingen i egenkapitalen kan tilskrives årets resultat samt tilpasning af sammenligningstal for 2022.

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 Koncernen i 2024 har frasolgt udvalgte datterselskaber til tidligere forbundne koncernselskaber.

LEDELSESBERETNING

Finansielle risici

Koncernen har efter ovennævnte virksomhedsoverdragelse en valutakursrisiko på gæld optaget i EUR og SEK, som per 31.12.2023 udgør ca. 123 mio. kr. En ændring i kursen på 1% vil medføre en resultatpåvirkning på 1,2 mio. kr.

Koncernens rentebærende gæld er efter gennemførelsen af virksomhedsoverdragelsen fastforrentet.

Miljøforhold

Koncernen 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.

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

Videnressourcer

Koncernen har fokus på at tiltrække medarbejdere med bred og dyb erfaring inden for ejendomsudvikling og ejendomsdrift. Særligt gælder dette på kompetencer inden for projektstyring, entreprisstyring, 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.
BRUTTOTAB.....	1	-78.332	-1.219	-26.915	-319
Personaleomkostninger.....	2	-29.189	-24.341	0	0
Af- og nedskrivninger.....		-2.571	-1.532	0	0
Andre driftsomkostninger.....	1	-93.646	-605	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-809	-189.383	0	0
DRIFTSRESULTAT.....		-204.547	-217.080	-26.915	-319
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksom- heder.....		0	-6	-83.102	-32.445
Andre finansielle indtægter.....		458	6.999	4	454
Andre finansielle omkostninger.....		-132.923	-132.005	-22.257	-24.101
RESULTAT FØR SKAT.....		-337.012	-342.092	-132.270	-56.411
Skat af årets resultat.....		-9.025	62.413	0	195
ÅRETS RESULTAT - FORTSÆTTENDE AKTIVITETER....		-346.037	-279.679	-132.270	-56.216
Resultat af ophørende aktiviteter.....	3	-292.325	0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....	4	-638.362	-279.679	-132.270	-56.216

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver.....		0	2.000	0	0
Immaterielle anlægsaktiver.....	5	0	2.000	0	0
Grunde og bygninger.....		0	600	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		1.443	1.503	558	528
Indretning af lejede lokaler.....		1.597	1.913	0	0
Investeringsejendomme.....		89.000	660.900	0	0
Materielle anlægsaktiver.....	6	92.040	664.916	558	528
Kapitalandele i dattervirk- somheder.....		0	0	8.244	48.142
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		14	14	14	14
Udskudte skatteaktiver.....		0	1.512	0	0
Finansielle anlægsaktiver.....		582	0	0	0
Finansielle anlægsaktiver.....	7	596	1.526	8.258	48.156
ANLÆGSAKTIVER.....		92.636	668.442	8.816	48.684
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		2.857	4.213	0	0
Varebeholdninger.....		2.857	4.213	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		404	7.978	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning.....	8	0	311.901	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	0	0	70.119
Andre tilgodehavender.....		3.285	92.857	0	3.629
Periodeafgrænsningsposter.....	9	66	3.267	0	67
Tilgodehavender.....		3.755	416.003	0	73.815
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		0	16.476	0	0
Værdipapirer og kapitalandele....		0	16.476	0	0
Likvide beholdninger.....		14.507	14.607	0	186
OMSÆTNINGSAKTIVER, FORTSÆTTENDE AKTIVITETER....		21.119	451.299	0	74.001
Ophørende aktiviteter.....	10	409.552	0	0	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		430.671	451.299	0	74.001
AKTIVER.....		523.307	1.119.741	8.816	122.685

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
Anpartskapital.....		125	125	125	125
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	0	0	34.853
Overført resultat.....		-729.802	-260.634	-197.305	-99.888
Minoritetsinteresser.....		15.871	140.707	0	0
EGENKAPITAL.....		-713.806	-119.802	-197.180	-64.910
Hensættelser til udskudt skat.....	11	2.892	0	0	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.892	0	0	0
Gæld til kreditinstitutter.....		0	92.486	0	16.982
Gæld til pengeinstitutter.....		0	248.346	0	0
Gæld der er optaget ved udstedelse af obligationer.....		0	289.260	0	0
Deposita.....		0	5.028	0	0
Anden gæld.....		2.066	97.309	0	0
Langfristede gældsforpligtelser...	12	2.066	732.429	0	16.982
Gæld til kreditinstitutter.....		0	384.412	0	103.785
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	2.508	0	0
Deposita.....		0	522	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		5.196	35.195	489	685
Gæld til tilknyttede virksomheder.		0	0	61.777	61.206
Gæld til associerede virksomheder		0	0	19	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		3.448	4.937	3.448	4.937
Selskabsskat.....		0	11.766	0	0
Anden gæld.....		225.139	0	140.263	0
Periodeafgrænsningsposter.....	13	2.780	0	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser ...		236.563	507.114	205.996	170.613

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER (FORTSAT)	Note	Koncernen		Morderselskabet	
		2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
GÆLDSFORPLIGTELSER, FORTSÆTTENDE AKTIVITETER.....		238.629	1.239.543	205.996	187.595
Ophørende aktiviteter.....	14	995.592	0	0	0
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.234.221	1.239.543	205.996	187.595
PASSIVER.....		523.307	1.119.741	8.816	122.685
Eventualposter mv.	15				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16				
Nærtstående parter	17				
Forudsætninger for fortsat drift	18				

EGENKAPITALOPGØRELSE

		Koncernen		
tkr.	Anpartskapital	Overført resultat	Minoritetsinteresser	I alt
Egenkapital 31. december 2022.....	125	-38.870	153.487	114.742
Ændring af sammenligningstal.....		-221.764	-12.782	-234.546
Korrigeret egenkapital 1. januar 2023.....	125	-260.634	140.705	-119.804
Forslag til resultatdisponering, jf. note 4.....		-513.528	-124.834	-638.362
Andre lovpligtige bindinger				
Andre reguleringer.....		44.360		44.360
Egenkapital 31. december 2023.....	125	-729.802	15.871	-713.806

		Moderselskabet		
tkr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indrevne værdismetode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2022.....	125	61.019	-99.888	-38.744
Ændring af sammenligningstal.....		-26.166		-26.166
Korrigeret egenkapital 1. januar 2023.....	125	34.853	-99.888	-64.910
Forslag til resultatdisponering, jf. note 4.....		-34.853	-97.417	-132.270
Egenkapital 31. december 2023.....	125	0	-197.305	-197.180

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Koncernen	
	2023 tkr.	2022 tkr.
Årets resultat.....	-638.362	-279.679
Årets afskrivninger tilbageført.....	2.571	1.532
Resultat af associerede virksomheder.....	0	6
Skat af årets resultat.....	9.025	-62.413
Ændring i arbejdskapital.....	453.621	64.540
Dagsværdiregulering.....	809	189.383
Øvrige reguleringer, ophørende aktiviteter.....	196.976	0
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....	24.640	-86.631
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-946	-57.067
Køb af finansielle anlægsaktiver.....	-582	0
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....	-1.528	-57.067
Provenu ved langfristet låneoptagelse.....	103.116	678.431
Afdrag på lån.....	-126.328	-562.122
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	-23.212	116.309
ÆNDRING I LIKVIDER.....	-100	-27.389
Likvider 1. januar.....	14.607	41.996
LIKVIDER 31. DECEMBER.....	14.507	14.607
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvide beholdninger.....	14.507	14.607
LIKVIDER.....	14.507	14.607

NOTER

Note

Særlige poster

1

Datterselskabet, Oskar Group ApS, har i december 2023 fået godkendt en rekonstruktionsplan i Sø- og handelsretten i København, som følge heraf har Oskar Group ApS fået eftergivet gældsforpligtelser, hvilket har påvirket koncernresultatet positivt, og har realiseret tab på udlån, der har påvirket koncernresultatet negativt. Samlet er resultatet på koncernniveau påvirket med 52 mio.kr.

Moderselskabets resultat er ligeledes påvirket negativt af den godkendte rekonstruktionsplan med 22 mio.kr.

	Koncernen		Moderselskabet		
	2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.	
Personaleomkostninger					2
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	27	25	1	1	
Løn og gager.....	29.189	24.341	0	0	
	29.189	24.341	0	0	
Vederlag til direktører i koncernen..	4.902	4.432	0	0	
	4.902	4.432	0	0	
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....	-176.241	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	
	-292.325	0	0	0	
Forslag til resultatdisponering					4
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	0	0	-34.853	-3.622	
Overført resultat.....	-513.528	-264.596	-97.417	-52.594	
Minoritetsinteressernes andel af dattervirksomheders resultat.....	-124.834	-15.083	0	0	
	-638.362	-279.679	-132.270	-56.216	

NOTER

	Koncernen		Note
Immaterielle anlægsaktiver			5
tkr.	Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2023.....		5.000	
Kostpris 31. december 2023.....		5.000	
Afskrivninger 1. januar 2023.....		3.000	
Årets afskrivninger		2.000	
Afskrivninger 31. december 2023.....		5.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		0	
 Materielle anlægsaktiver			 6
tkr.	Koncernen		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2023.....	600	1.937	
Tilgang.....	0	30	
Afgang.....	-600	0	
Kostpris 31. december 2023.....	0	1.967	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	0	434	
Årets afskrivninger	0	90	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	0	524	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	0	1.443	
tkr.	Koncernen		
	Indretning af lejede lokaler	Investeringssejdomme	
Kostpris 1. januar 2023.....	3.110	482.101	
Ophørende aktiviteter.....	0	-436.916	
Tilgang.....	0	909	
Kostpris 31. december 2023.....	3.110	46.094	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	1.198	0	
Årets afskrivninger	315	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	1.513	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	0	479.499	
Ophørende aktiviteter.....	0	-135.084	
Ændring af sammenligningstal.....	0	-300.700	
Årets værdireguleringer.....	0	-809	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	0	42.906	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	1.597	89.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

6

	<u>Moder- selskabet</u>
tkr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2023.....	528
Tilgang.....	30
Kostpris 31. december 2023.....	558
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	558

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

	<u>Koncernen</u>
tkr.	
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 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 koncernens investeringsejendomme udgør pr. balancedagen 89.600 t.kr. Der er indregnet dagsværdiregulering på -809 t.kr. i resultatopgørelsen.

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

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

7

tkr.	Koncernen		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	Udskudte skatteaktiver	Finansielle anlægsaktiver
Kostpris 1. januar 2023.....	20	0	0
Ændring af sammenligningstal.....	0	1.512	0
Tilgang.....	0	0	582
Afgang.....	0	-1.512	0
Kostpris 31. december 2023.....	20	0	582
Værdireguleringer 1. januar 2023.....	-6	0	0
Værdireguleringer 31. december 2023.....	-6	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..	14	0	582

tkr.	Morderselskabet	
	Kapitalandele i dattervirk- somheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2023.....	13.288	20
Kostpris 31. december 2023.....	13.288	20
Værdireguleringer 1. januar 2023.....	61.020	-6
Ændring af sammenligningstal.....	-26.166	0
Årets værdiregulering.....	-83.102	0
Andre reguleringer.....	43.204	0
Værdireguleringer 31. december 2023.....	-5.044	-6
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	8.244	14

NOTER
Note
**Finansielle anlægsaktiver (fortsat)
Kapitalandele i dattervirksomheder**
7

Navn og hjemsted	Ejerandel
Direktionen, København.....	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 %
OG Finans, 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 %
Real Danmark Ejendomme VII, København.....	100 %
Komma Kaffe, 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 %
WI Fonden, København.....	100 %
Wessco, København.....	100 %
Komma Kaffe Nordic, København.....	77,5 %
Oskar Group (100 % stemmerettigheder), København.....	31,61 %

Kapitalandele i associerede virksomheder

Navn og hjemsted	Ejerandel
Formidlingsanpartselskabet, København.....	50 %

Oplysninger om årets resultat og egenkapital i kapitalandele er udeladt i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven § 97 a, stk. 4.

NOTER

	Koncernen		Moterselskabet		Note
	2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.	
Igangværende arbejder for fremmed regning					8
Ejendomme.....	0	309.393	0	0	
Igangværende arbejder for fremmed regning, netto.....	0	309.393	0	0	
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	
	0	309.393	0	0	

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

Periodeafgrænsningsposter					9
Forsikringer.....	66	1.127	0	0	
Forudbetalte omkostninger.....	0	2.140	0	67	
	66	3.267	0	67	

	Koncernen		Moterselskabet	10
	2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	
Ophørende aktiviteter				
Investeringsejendomme.....	405.400	0	0	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	16	0	0	
Depositum.....	2.388	0	0	
Periodeafgrænsningsposter.....	206	0	0	
Andre tilgodehavender.....	884	0	0	
Likvide beholdninger.....	42	0	0	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	616	0	0	
	409.552	0	0	

NOTER

Note

Hensættelser til udskudt skat

11

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:				
Ejendomme.....	2.892	-1.512	0	0
	2.892	-1.512	0	0
Udskudt skat 1. januar.....	-1.512	71.975	0	0
Ændring sammenligningstal.....	0	-66.154	0	0
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	4.404	-7.333	0	0
Udskudt skat 31. december.....	2.892	-1.512	0	0

Langfristede gældsforpligtelser

12

tkr.	Koncernen			
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til kreditinstitutter.....	0	0	0	92.486
Gæld til pengeinstitutter.....	0	0	0	248.346
Gæld der er optaget ved udstedelse af obligationer.....	0	0	0	289.260
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	0	0	0	5.028
Anden gæld.....	2.066	0	0	97.309
	2.066	0	0	732.429
tkr.	Moderselskabet			
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til kreditinstitutter.....	0	0	0	16.982
	0	0	0	16.982

Periodeafgrænsningsposter

13

Indtægter som vedrører nyt år

NOTER

	Koncernen		Moderselskabet		Note
	2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.	
Ophørende aktiviteter					14
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 tilnyttede virksomheder....	92.345	0	0	0	
Anden gæld.....	43.609	0	0	0	
Årets regulering.....	1	0	0	0	
	995.592	0	0	0	

Eventualposter mv.

15

Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovensregler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

16

Til sikkerhed for bankgæld og gæld til kreditinstitutter og gæld i øvrigt på i alt 897.625 t.kr. er stillet sikkerhed ved ejerpantebrev på 591.718 t.kr. 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 skadeløsebrev på nom 100.000 t.kr., til sikkerhed for gæld på 35.000 t.kr. i ejendomme.

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

Der er selvskyldner kautioner for i alt 393.950 t.kr.

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

NOTER**Note****Nærtstående parter**

17

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Direktør 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.

Forudsætninger for fortsat drift

18

Selskabets ledelse har valgt at aflægge årsrapporten under forudsætning af fortsat drift. Dette forudsætter at der henføres selskabet ny kapital eller at nuværende kreditgivere forlænger deres kreditter. Der er igangværende forhandlinger med udvalgte långivere om forlængelse af eksisterende kreditter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for HAWK INVESTMENTS ApS 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 64.642 tkr. til -1.521 tkr. og Overført resultat er ændret fra -38.870 tkr. til -273.416 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 -3.741 tkr. til 62.413 tkr. og Årets resultat er ændret fra -45.133 tkr. til -279.679 tkr.

I moderselskabet er posten Kapitalandele i dattervirksomheder i 2022 ændret fra 74.308 tkr. til 48.142 tkr., som følge heraf er Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode ændret fra 61.019 tkr. til 34.853 tkr. I moderselskabets resultatopgørelse er Indtægter fra kapitalandele i dattervirksomheder ændret fra -6.279 tkr. til -32.445 tkr., og Årets resultat er ændret fra -30.050 tkr. til -56.216 tkr.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet HAWK INVESTMENTS ApS samt dattervirksomheder, hvori HAWK INVESTMENTS ApS 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 eliminerings 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 salgskostninger. Der afskrives og amortiseres ikke på aktiver fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som ophørende aktiviteter, hvis den forventede restværdi overstiger den regnskabsmæssige værdi.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomheders regskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat og egenkapital præsenteres særskilt i henholdsvis resultatdisponering og under egenkapitalen.

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 realisabel.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

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 datter- og associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders og associerede virksomheders 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 og associerede virksomheder 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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	10 år	0 %
Indretning af lejede lokaler.....	0 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelseskostninger. Løbende forbedringer samt omkostninger til renoverings og optimeringsprojekter, inkl. renter i projektperioden aktiveres efter første indregning når omkostninger afholdes. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. 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 og associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne 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 anskaffelsessummen og bogførte værdier føres direkte på egenkapitalen.

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

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 og associerede virksomheder 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 og associerede virksomheders 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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og øvrige direkte og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr, omkostninger til fabriksadministration og ledelse samt aktiverede udviklingsomkostninger vedrørende produkterne.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

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 realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrenten 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 og kassekredit.