

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

**OAK HOUSE INVEST APS**

**Dronninggårds Alle 66**

**2840 Holte**

**CVR-nr. 30 08 86 62**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 15 / 5 2019

---

Philip Marker

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-13
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	14
Balance pr. 31. december 2018	15-16
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2018	17
Noter	18-20

**Selskab**

OAK HOUSE INVEST ApS  
Dronninggårds Alle 66  
2840 Holte

CVR-nummer 30 08 86 62

12. regnskabsår

Hjemsted: Hørsholm

**Direktion**

Philip Marker

**Revision**

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Tore Randinsen Falk Kolby, statsautoriseret revisor

**Væsentligste aktiviteter**

OAK HOUSE INVEST ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at udleje og sælge ejendomme samt besiddelse af anparter og i forbindelse hermed stående virksomhed.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på t.kr. -68.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for OAK HOUSE INVEST 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 15. maj 2019

**I direktionen**

---

Philip Marker

## Til kapitalejerne i OAK HOUSE INVEST ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for OAK HOUSE INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 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 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 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 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 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 15. maj 2019

**info**revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

Tore Randinsen Falk Kolby  
statsautoriseret revisor  
mne32175



Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

**VALUTAOMREGNING**

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

**RESULTATOPGØRELSEN**

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

**Bruttofortjeneste**

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "omkostninger til handelsvarer", "andre driftsindtægter" samt "eksterne omkostninger".

**Nettoomsætning**

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets leverede omsætning. Nettoomsætningen ved salg og udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance ved salg af anlægsaktiver.

**Eksterne omkostninger**

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt salgs-, og administrationsomkostninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders driftsresultat reguleret for interne avancer og tab.

**Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter årets modtagne udbytte.

**Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele samt amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

**Skat af årets resultat og selskabsskat**

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Oak House Invest ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

**Skat af årets resultat og selskabsskat, fortsat**

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

**BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

**AKTIVER****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	10-40 år	0-25%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

**Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet efter den indre værdis metode, således at kapitalandelen måles til den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi reguleret for interne udbytter og avancer.

Disponible reserver i de tilknyttede virksomheder, som på balancetidspunktet disponeres som udbytte til moderselskabet, indgår i værdien af kapitalandele.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Køb af tilknyttede virksomheder indregnes til kostpris. Forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, som fremkommer på det tidspunkt, hvor koncernforholdet bliver etableret, er så vidt muligt fordelt på de aktiver og passiver, hvis værdi er højere eller lavere end det bogførte beløb. Et resterende positivt forskelsbeløb behandles som koncerngoodwill og indgår i værdien af kapitalandele, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over 5 år. Et negativt forskelsbeløb, der modsvarer en forventet omkostning eller en ugunstig udvikling, indregnes under hensatte forpligtelser. Beløbet indtægtsføres i resultatopgørelsen i det omfang, den forventede omkostning eller ugunstige udvikling er realiseret.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet, og reguleres med egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomheder.

**Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder er værdiansat til kostpris.

I tilfælde hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives denne til lavere værdi. Indikationer på nedskrivninger foreligger for eksempel, når udbytteudlodninger overstiger den akkumulerede indtjening siden overtagelsen eller når kostprisen overstiger den regnskabsmæssige indre værdi i de associerede virksomheder.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra besiddelsen af de enkelte kapitalandele. Årets nedskrivning indregnes i resultatopgørelsen under nedskrivning af finansielle aktiver.

**Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostprisen for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

**Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter pantebreve og andre værdipapirer, som måles til dagsværdi på balancedagen. Modtagne udbytter og renter, realiserede og urealiserede kursavancer og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

## PASSIVER

### Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliseret restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter. Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indtægter vedrørende de efterfølgende år.

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
BRUTTOFORTJENESTE	3.380.786	2.859.191
2 Personaleomkostninger	<u>-2.054.375</u>	<u>-2.499.287</u>
INDTJENINGSBIDRAG	1.326.411	359.904
Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	-504.290	-585.136
Andre driftsomkostninger	<u>0</u>	<u>-18.589</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	822.121	-243.821
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-204.043	-1.031.591
3 Andre finansielle indtægter	736.837	287.570
4 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.531.470</u>	<u>-1.766.723</u>
RESULTAT FØR SKAT	-176.555	-2.754.565
5 Skat af årets resultat	<u>109.007</u>	<u>422.404</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-67.548</u></u>	<u><u>-2.332.161</u></u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-204.043	758.479
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>136.495</u>	<u>-3.090.640</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-67.548</u></u>	<u><u>-2.332.161</u></u>



<u>Note</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
Grunde og bygninger	24.756.651	22.110.344
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>40.000</u>	<u>0</u>
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>24.796.651</u></b>	<b><u>22.110.344</u></b>
1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	26.296.237	21.865.900
Kapitalandele i associerede virksomheder	550.000	0
Andre tilgodehavender	<u>35.000</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>26.881.237</u></b>	<b><u>21.865.900</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>51.677.888</u></b>	<b><u>43.976.244</u></b>
Handelsejendomme	<u>20.926.780</u>	<u>37.362.315</u>
<b>VAREBEHOLDNINGER</b>	<b><u>20.926.780</u></b>	<b><u>37.362.315</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.899.701	5.022.794
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	496.251	0
Andre tilgodehavender	111.553	76.691
Tilgodehavende selskabsskat	935.843	148.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	<u>449.949</u>	<u>168.648</u>
<b>TILGODEHAVENDER</b>	<b><u>4.893.297</u></b>	<b><u>5.416.133</u></b>
<b>VÆRDIPAPIRER</b>	<b><u>2.109.262</u></b>	<b><u>1.644.734</u></b>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	<b><u>17.547.189</u></b>	<b><u>14.663.183</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b><u>45.476.528</u></b>	<b><u>59.086.365</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>97.154.416</u></b>	<b><u>103.062.609</u></b>

Note	31/12 2018	31/12 2017
Virksomhedskapital	126.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	10.440.418	7.852.883
Overført resultat	55.928.667	30.609.879
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>66.495.086</b>	<b>38.587.763</b>
5 Hensættelse til udskudt skat	369.038	748.939
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>369.038</b>	<b>748.939</b>
6 Gæld til realkreditinstitutter	19.187.385	27.619.807
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>19.187.385</b>	<b>27.619.807</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	160.000	227.576
Kreditinstitutter i øvrigt	28.689	3.658
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.292.739	9.181.758
Leverandører af varer og tjenesteydelser	120.231	106.246
Anden gæld	1.868.769	26.036.661
Skyldigt sambeskatningsbidrag	64.686	41.829
Periodeafgrænsningsposter	567.793	508.372
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>11.102.907</b>	<b>36.106.100</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>30.290.292</b>	<b>63.725.907</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>97.154.416</b>	<b>103.062.609</b>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		

	Virksom- hedskapital	Reserve for nettoop- skrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2017	125.000	7.225.714	33.569.210	1.000.000	41.919.924
Overførsel, fusion	0	-131.310	131.310	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Overført via resultatdisponeringen	0	758.479	-3.090.641	0	-2.332.162
Egenkapital pr. 1/1 2018	125.000	7.852.883	30.609.879	0	38.587.762
Overført	0	-1.842.802	1.842.802	0	0
Kapitalforhøjelse, spaltning	1.000	0	23.339.491	0	23.340.491
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Opskrivning ejendom i tilknyttede virksomheder	0	4.634.380	0	0	4.634.380
Overført via resultatdisponeringen	0	-204.043	136.495	0	-67.548
Egenkapital pr. 31/12 2018	126.000	10.440.418	55.928.667	0	66.495.086

1 Kapitalandele i  
tilknyttede virksomheder

---

	<u>Ejerandel</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Egenkapital</u>
<u>Tilknyttede virksomheder:</u>			
PH Bornholm ApS, Søborg	100%	-48.843	402.820
Valdemarsgade 33 ApS, Søborg	100%	39.407	14.802.989
Søllerød Park ApS, Søborg	100%	<u>163.161</u>	<u>11.090.428</u>
I ALT		<u>153.725</u>	<u>26.296.237</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI I ALT PR. 31/12 2018			<u><u>26.296.237</u></u>

2 Personaleomkostninger

---

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gager og lønninger	1.878.121	2.254.031
Pensioner	30.000	112.500
Andre omkostninger til social sikring	31.152	24.308
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>115.102</u>	<u>108.448</u>
I ALT	<u><u>2.054.375</u></u>	<u><u>2.499.287</u></u>

Det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede har i regnskabsåret udgjort 5 mod 5 i sidste regnskabsår.

3 Andre finansielle indtægter	2018	2017
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	83.014	214.482
Finansielle indtægter i øvrigt	653.823	73.088
I ALT	736.837	287.570

4 Øvrige finansielle omkostninger	2018	2017
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	260.835	193.077
Finansielle omkostninger i øvrigt	1.270.635	1.573.646
I ALT	1.531.470	1.766.723

5 Selskabsskat og udskudt skat	Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultatopgørelse	2017
Skyldig pr. 1/1 2018	-148.000	748.939	0	0
Regulering tidligere år	0	0	0	-41.835
Betalt vedr. tidligere år	148.000	0	0	0
Betalt acontoskat	-1.592.000	0	0	0
Skat af årets resultat	270.894	-379.901	-109.007	-380.569
Refusion sambeskatning	385.263	0	0	0
SKYLDIG PR. 31/12 2018	-935.843	369.038		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			-109.007	-422.404

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>19.347.385</u>	<u>27.847.383</u>
I ALT	<u>19.347.385</u>	<u>27.847.383</u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>160.000</u>	<u>227.576</u>
I ALT	<u>160.000</u>	<u>227.576</u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>18.547.385</u>	<u>26.709.503</u>
I ALT	<u>18.547.385</u>	<u>26.709.503</u>

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet nedenstående pantebreve til sikkerhed for realkreditlån, som pr. 31. december 2018 er opgjort til t.kr. 19.347.

Realkreditpantebreve til långiver nom. t.kr. 49.164 i selskabets varebeholdning pr. 31. december 2018 er opgjort til en bogført værdi t.kr. 20.927.

Realkreditpantebreve, nom. t.kr. 11.264, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på t.kr. 24.757 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter subsidiært og pro rata for øvrige koncernselskabers forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Oak House Invest ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Philip Marker

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-162426884291

IP: 83.88.xxx.xxx

2019-05-23 13:53:07Z

NEM ID 

## Tore Kolby

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1295856057295

IP: 85.235.xxx.xxx

2019-05-23 13:54:17Z

NEM ID 

## Philip Marker

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-162426884291

IP: 83.88.xxx.xxx

2019-05-23 14:00:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LM37H-C1WPT-OW7EH-3GSB2-KJAEK-VXHTH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>