

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

OAK HOUSE INVEST APS

Dronningsgård Alle 66

2840 Holte

CVR-nr. 30 08 86 62

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den / 2016

Dirigentens navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	11
Balance pr. 31. december 2015	12-13
Noter	14-16

Selskab

OAK HOUSE INVEST ApS
Dronningsgård Alle 66
2840 Holte

CVR-nummer 30 08 86 62

9. regnskabsår

Hjemsted: Rudersdal

Direktion

Philip Marker

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Tore Kolby, statsautoriseret revisor

Hovedaktivitet

OAK HOUSE INVEST ApS' hovedaktivitet har været at drive virksomhed med besiddelse af aktier og investering i øvrigt.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter har indfriet ledelsens forventninger til året.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2015.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for OAK HOUSE INVEST ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 5. april 2016

I direktionen

Philip Marker

Til kapitalejeren i OAK HOUSE INVEST ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for OAK HOUSE INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Søborg, den 5. april 2016

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Tore Kolby
statsautoriseret revisor

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

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er ændret 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.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksom-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 fratrukket årlige afskrivninger på koncerngoodwill.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele samt rentetilæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 23,5% 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 administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

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

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER

Finansielle anlægsaktiver

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

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

Tilknyttede og associerede 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 og associerede 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 og associerede 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 og associerede virksomheder.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til kostpris på balancedagen.

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 gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver, som forventes at kunne anvendes, er indregnet til den værdi, som disse måtte forventes at kunne realiseres til.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.614.979	1.960.003
1 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.342.615	1.305.146
Andre eksterne omkostninger	<u>-14.907</u>	<u>-20.679</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	2.942.687	3.244.470
2 Andre finansielle indtægter	738.006	893.680
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-590.877</u>	<u>-608.454</u>
RESULTAT FØR SKAT	3.089.816	3.529.696
4 Skat af årets resultat	<u>-82.540</u>	<u>187.266</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>3.007.276</u></u>	<u><u>3.716.962</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.957.594	3.265.149
Overført resultat	49.682	451.813
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>3.007.276</u></u>	<u><u>3.716.962</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	33.988.795	29.281.613
1 Kapitalandele i associerede virksomheder	<u>286.080</u>	<u>1.693.465</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>34.274.875</u>	<u>30.975.078</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>34.274.875</u>	<u>30.975.078</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.098.115	5.968.287
Andre tilgodehavender	0	5.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	169.987	630.372
Udskudt skatteaktiv	<u>88.342</u>	<u>170.882</u>
TILGODEHAVENDER	<u>5.356.444</u>	<u>6.774.541</u>
VÆRDIPAPIRER	<u>940.969</u>	<u>1.321.488</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>6.859.032</u>	<u>624.923</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>13.156.445</u>	<u>8.720.952</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>47.431.320</u></u>	<u><u>39.696.030</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	13.929.103	10.629.306
Overført resultat	26.861.933	20.062.251
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
5 EGENKAPITAL	<u>40.916.036</u>	<u>30.816.557</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.438	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.702	0
Anden gæld	6.490.157	8.234.101
Selskabsskat	<u>7.987</u>	<u>630.372</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>6.515.284</u>	<u>8.879.473</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>6.515.284</u>	<u>8.879.473</u>
PASSIVER I ALT	<u>47.431.320</u>	<u>39.696.030</u>
6 Eventualforpligtelser		

1 Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

	<u>Ejerandel</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Egenkapital</u>
<u>Tilknyttede virksomheder:</u>			
Thron ApS, Gentofte	55%	-4.037	52.225
Ares Properties ApS, Gentofte	100%	1.617.199	26.867.868
Søllerød Park ApS, Gentofte	100%	-51.747	7.092.203
		<u>1.561.415</u>	<u>34.012.296</u>
<u>Associerede virksomheder:</u>			
North Property Asset Management A/S, Gentofte	50%	2.685.229	572.159
		<u>2.685.229</u>	<u>572.159</u>
I ALT		<u>4.246.644</u>	<u>34.584.455</u>

2 Andre finansielle indtægter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	173.702	16.363
Finansielle indtægter i øvrigt	564.304	877.317
I ALT	<u>738.006</u>	<u>893.680</u>

3 Øvrige finansielle omkostninger

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Renteomkostninger, nærtstående parter	195.372	354.354
Andre finansielle omkostninger i øvrigt	395.505	254.100
I ALT	<u>590.877</u>	<u>608.454</u>

4 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resul- tatopgørelsen</u>	<u>2014</u>
Skyldig pr. 1/1 2015	630.372	-170.882	0	0
Betalt vedr. tidligere år	-630.372	0	0	0
Betalt acontoskat	-162.000	0	0	0
Skat af årets resultat	0	82.540	82.540	187.266
Refusion sambeskatning	<u>169.987</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
SKYLDIG PR. 31/12 2015	<u>7.987</u>	<u>-88.342</u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u>82.540</u>	<u>187.266</u>

5 Egenkapital	31/12 2015	31/12 2014
Virksomhedskapital pr. 31/12 2015	125.000	125.000
Reserver for nettoopskrivning pr. 1/1 2015	10.629.306	17.429.157
Årets nettoopskrivning	2.957.594	3.265.149
Opskrivning af ejendomme i tilknyttede virksomheder	7.092.203	0
Udbytte tilknyttede virksomheder	-6.750.000	-10.065.000
Reserve for nettoopskrivning pr. 31/12 2015	13.929.103	10.629.306
Overført resultat pr. 1/1 2015	20.062.251	9.545.438
Udbytte tilknyttede virksomheder	6.750.000	10.065.000
Overført af årets resultat	49.682	451.813
Overført resultat pr. 31/12 2015	26.861.933	20.062.251
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/1 2015	0	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	0
Forslag til udbytte	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 31/12 2015	0	0
Egenkapital pr. 31/12 2015	<u>40.916.036</u>	<u>30.816.557</u>

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. 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 registeret, og informationerne er listet herunder.

Philip Marker

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-162426884291

IP: 91.193.137.136

07-04-2016 kl. 09:25:38 UTC

NEM ID 

Tore Kolby

statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1295856057295

IP: 85.235.247.2

07-04-2016 kl. 09:32:12 UTC

NEM ID 

Philip Marker

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-162426884291

IP: 91.193.137.136

07-04-2016 kl. 10:05:26 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LLNGV-83PEF-ONP3E-HB11P-05YPK-HN288

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>