



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

OAN I APS
BAKKEGÅRDSVEJ 211, 3050 HUMLEBÆK
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. august 2024

Nils Jansson

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	OAN I ApS Bakkegårdsvej 211 3050 Humlebæk
	CVR-nr.: 32 56 02 02 Stiftet: 2. november 2009 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Nils Jansson
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humlebæk, den 2. august 2024

Direktion:

Nils Jansson

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i OAN I ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for OAN I ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 2. august 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøøk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21330

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme herunder køb og salg af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ultimative moderselskab, Seven52 Capital ApS, har pr. statusdagen et tilgodehavende på t.kr. 2.997. Det ultimative moderselskab har overfor selskabet afgivet en støtte- og tilbagetrædelseserklæring, hvilket medfører at der alene vil blive afdraget på gælden, i det omfang selskabet har overskudslikviditet, og i det omfang det ikke påvirker selskabets øvrige kreditorer. I det omfang selskabet ikke har tilstrækkelig likviditet til at betale kreditorer i takt med forfald, har det ultimative moderselskab tilkendegivet, at der vil blive tilført likviditet til at dække selskabets kreditorer.

Selskabet har i året modtaget et koncerntilskud fra selskabets moderselskab på t.kr. 10.000. Koncerntilskuddet er givet for at sikre selskabets kapitalforhold opretholdes, herunder for at sikre selskabets øvrige kreditorer er tilstrækkeligt dækket.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOTAB.....		-2.360.018	2.087.447
Personaleomkostninger.....	1	0	-1.599.225
Andre driftsomkostninger.....		-2.000.000	23.083
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		400.000	-4.040.458
DRIFTSRESULTAT		-3.960.018	-3.529.153
Andre finansielle omkostninger.....	2	-3.653.493	-2.836.304
RESULTAT FØR SKAT.....		-7.613.511	-6.365.457
Skat af årets resultat.....	3	175.207	1.400.114
ÅRETS RESULTAT		-7.438.304	-4.965.343
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-7.438.304	-4.965.343
I ALT.....		-7.438.304	-4.965.343

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investerings-ejendomme.....		13.000.000	32.600.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	13.000.000	32.600.000
ANLÆGSAKTIVER.....		13.000.000	32.600.000
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		21.000.000	22.000.000
Varebeholdninger.....		21.000.000	22.000.000
Andre tilgodehavender.....		167.714	90.317
Periodeafgrænsningsposter.....		88.076	1.149
Tilgodehavender.....		255.790	91.466
Likvide beholdninger.....		2.785.587	3.935.178
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		24.041.377	26.026.644
AKTIVER.....		37.041.377	58.626.644
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		3.101.488	539.792
EGENKAPITAL.....		3.226.488	664.792
Hensættelse til udskudt skat.....		0	175.207
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		0	175.207
Banklån.....		22.000.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	20.270.864
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	22.000.000	20.270.864
Gæld til pengeinstitutter.....		8.652.487	35.800.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		153.407	1.711.806
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		2.997.053	0
Anden gæld.....		11.942	3.975
Kortfristede gældsforpligtelser.....		11.814.889	37.515.781
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		33.814.889	57.786.645
PASSIVER.....		37.041.377	58.626.644
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125.000	539.792	664.792
Forslag til resultatdisponering.....		-7.438.304	-7.438.304
Transaktioner med ejere			
Koncerntilskud.....		10.000.000	10.000.000
Egenkapital 31. december 2023.....	125.000	3.101.488	3.226.488

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	0	1.403.496	
Pensioner.....	0	158.961	
Andre omkostninger til social sikring.....	0	20.554	
Andre personaleomkostninger.....	0	16.214	
	0	1.599.225	
 Andre finansielle omkostninger			 2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	963.277	760.610	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.690.216	2.075.694	
	3.653.493	2.836.304	
 Skat af årets resultat			 3
Regulering af udskudt skat.....	-175.207	-1.400.114	
	-175.207	-1.400.114	
 Materielle anlægsaktiver			 4
kr.		Investerings-- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		25.646.363	
Afgang.....		-13.862.277	
Kostpris 31. december 2023.....		11.784.086	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		6.953.637	
Årets værdireguleringer.....		400.000	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		-6.137.723	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		1.215.914	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		13.000.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
kr.		Investerings-- ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2023.....		13.000.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		400.000	

Investeringsejendommen består af en byggegrund. Grunden er beliggende i Fredensborg med en yderst attraktiv placering. Grundarealet udgør 45.035 kvm. Grunden er blevet gjort klar til byggeri.

Byggegrunden er værdiansat på baggrund af projekt hvor der opføres ny ejendom. Der er gode projekt muligheder på grunden, med mulighed for godt afkast ved byggeri. På den baggrund er grunden medtaget til 13 mio. kr.

NOTER

	Note																									
Materielle anlægsaktiver (fortsat)	4																									
 Langfristede gældsforpligtelser	5																									
<table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 40%;"></th> <th style="width: 15%; text-align: right;">31/12 2023</th> <th style="width: 15%; text-align: right;">Afdrag</th> <th style="width: 15%; text-align: right;">Restgæld</th> <th style="width: 15%; text-align: right;">31/12 2022</th> </tr> <tr> <td>kr.</td> <td style="text-align: right;">gæld i alt</td> <td style="text-align: right;">næste år</td> <td style="text-align: right;">efter 5 år</td> <td style="text-align: right;">gæld i alt</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Banklån.....</td> <td style="text-align: right;">22.000.000</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Gæld til tilknyttede virksomheder.....</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">20.270.864</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">22.000.000</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">20.270.864</td> </tr> </tbody> </table>		31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	kr.	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	Banklån.....	22.000.000	0	0	0	Gæld til tilknyttede virksomheder.....	0	0	0	20.270.864		22.000.000	0	0	20.270.864	
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022																						
kr.	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt																						
Banklån.....	22.000.000	0	0	0																						
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	0	0	0	20.270.864																						
	22.000.000	0	0	20.270.864																						
 Eventualposter mv.	6																									
 Hæftelse i sambeskatningen																										
<p>Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Seven52 Capital ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.</p>																										
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7																									
<p>Til sikkerhed for gæld i pengeinstitutter på 22.000 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, præsenteret som henholdsvis investeringsejendomme og varebeholdninger i årsrapporten, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 34.000 tkr.</p> <p>Af likvide midler er t.kr. 2.785 på deponeringskonti i forbindelse med afvikling af ejendomshandler. Kontiene er derudover til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.</p>																										

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for OAN I ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B .

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

Personaleomkostninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Varebeholdningen måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for ejendommene opgøres som anskaffelsespris med tillæg af handelsomkostninger, istandsættelse mv.

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. Skyldig og tilgodehavende 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 kunne realiseres, 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 låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.