



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. juni 2022

---

Nils Jansson

CVR-NR. 32 56 02 02

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humblebæk, den 30. juni 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 30. juni 2022

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.

### **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	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOTAB.....</b>		<b>-1.488.904</b>	<b>2.535.127</b>
Personaleomkostninger.....	1	-1.312.563	0
Andre driftsomkostninger.....		-500.000	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		6.008.759	6.274.612
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>2.707.292</b>	<b>8.809.739</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	33.684	0
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.397.575	-1.745.264
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>1.343.401</b>	<b>7.064.475</b>
Skat af årets resultat.....	4	-478.547	-1.547.235
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>864.854</b>	<b>5.517.240</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		864.854	5.517.240
<b>I ALT.....</b>		<b>864.854</b>	<b>5.517.240</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		36.000.000	55.399.960
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>36.000.000</b>	<b>55.399.960</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>36.000.000</b>	<b>55.399.960</b>
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		49.278.429	0
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>49.278.429</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		28.313	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		751.959	0
Andre tilgodehavender.....		5.742	0
Periodeafgrænsningsposter.....		605.299	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.391.313</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>2.590.676</b>	<b>17.807.971</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>53.260.418</b>	<b>17.807.971</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>89.260.418</b>	<b>73.207.931</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		4.905.135	4.040.281
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>5.030.135</b>	<b>4.165.281</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.575.321	1.096.774
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.575.321</b>	<b>1.096.774</b>
Banklån.....		30.000.000	4.523.872
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		38.004.088	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>68.004.088</b>	<b>4.523.872</b>
Obligationslån.....		4.541.675	305.704
Gæld til pengeinstitutter.....		32.239	1.242
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.099.474	5.968.949
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		8.856.757	57.040.364
Selskabsskat.....		0	12.222
Anden gæld.....		120.729	93.523
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>14.650.874</b>	<b>63.422.004</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>82.654.962</b>	<b>67.945.876</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>89.260.418</b>	<b>73.207.931</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 31. december 2020.....	125.000	-1.157.590	-1.032.590
Praksisændring.....		5.197.871	5.197.871
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2021.....</b>	<b>125.000</b>	<b>4.040.281</b>	<b>4.165.281</b>
Forslag til resultatdisponering.....		864.854	864.854
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>125.000</b>	<b>4.905.135</b>	<b>5.030.135</b>

## NOTER

			Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	1.198.753	0	
Pensioner.....	58.527	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	9.150	0	
Andre personaleomkostninger.....	46.133	0	
	<b>1.312.563</b>	<b>0</b>	
 <b>Andre finansielle indtægter</b>			 <b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	33.684	0	
	<b>33.684</b>	<b>0</b>	
 <b>Andre finansielle omkostninger</b>			 <b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	730.719	1.723.709	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	666.856	21.555	
	<b>1.397.575</b>	<b>1.745.264</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			 <b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	12.222	
Regulering af udskudt skat.....	478.547	1.535.013	
	<b>478.547</b>	<b>1.547.235</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>5</b>
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2021.....		50.414.623	
Tilgang.....		9.728.757	
Afgang.....		-35.137.475	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>		<b>25.005.905</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		5.257.839	
Praksisændring.....		-272.501	
Årets værdireguleringer.....		6.008.757	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b>		<b>10.994.095</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>		<b>36.000.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investeringsejendomme	
Dagsværdi 31. december 2021.....		36.000.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		6.008.758	

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

5

Investeringsjendom 1 er beliggende i Fredenborg kommune og er beregnet med et afkastkrav på 4,5 %, hvilket er fastsat på baggrund af stand, placering mv. Den normaliserede drift for ejendommen udgør 630 t.kr.

Investeringsjendom 2 er beliggende i Rungsted kommen og er beregnet med et afkastkrav på 2,75 %, hvilket er fastsat på baggrund af stand, placering mv. Den normaliserede drift for ejendommen udgør 600 t.kr., markedsværdien er ligeledes fastsat på baggrund af kvadratmeterpriser i området, boligen er her værdiansat til en kvadratmeterpris på 77 t.kr.

Begge ejendomme er sat til salg efter regnskabsårets afslutning.

**Langfristede gældsforpligtelser**

6

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	0	3.301.054	0
Banklån.....	34.541.675	4.541.675	0	4.829.576
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	38.004.088	0	0	0
	<b>72.545.763</b>	<b>4.541.675</b>	<b>3.301.054</b>	<b>4.829.576</b>

**Eventualposter mv.**

7

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Seven52 Capital ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter på 34.542 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 85.278 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for OAN I ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets investeringsejendomme var tidligere målt til kostpris. Praksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi.
- Årsagen til praksisændringen er, at koncernen samlet har valgt at ændre regnskabspraksis for investeringsejendomme.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. december 2021:

- Årets resultat efter skat forøges med 10.080 tkr.
- Balancesummen forøges med 12.923 tkr.
- Egenkapitalen forøges med 10.080 tkr.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

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

### Andre driftsindtægter

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

### Andre driftsomkostninger

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

### 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.

### 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.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Skat**

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**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	30 - 50 år	0-20 %

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.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

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.