



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. august 2023

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humlebæk, den 3. august 2023

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 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 3. august 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøæk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21330

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ultimative moderselskab, Seven52 Capital ApS, har pr. statusdagen et tilgodehavende på t.kr. 20.676. 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. 600. Koncerntilskuddet er givet for at sikre selskabets kapitalforhold opretholdes, herunder for at sikre selskabets øvrige kreditorer er tilstrækkeligt dækket.

Ledelsen forventer positiv driftsaktivitet for 2023 i forbindelse med salg af selskabets ejendomme.

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.088.372	-1.488.904
Personaleomkostninger.....	1	-1.600.150	-1.312.563
Andre driftsomkostninger.....		23.083	-500.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-4.040.458	6.008.759
DRIFTSRESULTAT		-3.529.153	2.707.292
Andre finansielle indtægter.....		0	33.684
Andre finansielle omkostninger.....	2	-2.836.304	-1.397.575
RESULTAT FØR SKAT		-6.365.457	1.343.401
Skat af årets resultat.....	3	1.400.114	-478.547
ÅRETS RESULTAT		-4.965.343	864.854
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-4.965.343	864.854
I ALT		-4.965.343	864.854

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investerings-ejendomme.....		32.600.000	36.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	32.600.000	36.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		32.600.000	36.000.000
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		22.000.000	49.278.429
Varebeholdninger.....		22.000.000	49.278.429
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	28.313
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	751.959
Andre tilgodehavender.....		90.317	5.742
Periodeafgrænsningsposter.....		1.149	605.299
Tilgodehavender.....		91.466	1.391.313
Likvide beholdninger.....		3.935.178	2.590.676
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		26.026.644	53.260.418
AKTIVER.....		58.626.644	89.260.418
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		539.792	4.905.135
EGENKAPITAL.....		664.792	5.030.135
Hensættelse til udskudt skat.....		175.207	1.575.321
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		175.207	1.575.321
Banklån.....		0	30.000.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		20.270.864	38.004.088
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	20.270.864	68.004.088
Obligationslån.....		0	4.541.675
Gæld til pengeinstitutter.....		35.800.000	32.239
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.711.806	1.099.474
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	8.856.757
Anden gæld.....		3.975	120.729
Kortfristede gældsforpligtelser.....		37.515.781	14.650.874
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		57.786.645	82.654.962
PASSIVER.....		58.626.644	89.260.418
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	4.905.135	5.030.135
Forslag til resultatdisponering.....		-4.965.343	-4.965.343
Transaktioner med ejere			
Koncerntilskud.....		600.000	600.000
Egenkapital 31. december 2022.....	125.000	539.792	664.792

NOTER

			Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	1.403.496	1.198.753	
Pensioner.....	158.961	58.527	
Andre omkostninger til social sikring.....	20.554	9.150	
Andre personaleomkostninger.....	17.139	46.133	
	1.600.150	1.312.563	
 Andre finansielle omkostninger			 2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	760.610	732.924	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.075.694	664.651	
	2.836.304	1.397.575	
 Skat af årets resultat			 3
Regulering af udskudt skat.....	-1.400.114	478.547	
	-1.400.114	478.547	
 Materielle anlægsaktiver			 4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		25.005.905	
Tilgang.....		640.458	
Kostpris 31. december 2022.....		25.646.363	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		10.994.095	
Årets værdireguleringer.....		-4.040.458	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		6.953.637	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		32.600.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investerings- ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2022.....		32.600.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-4.040.458	

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

Investeringsejendom 2 er beliggende i Rungsted kommune og er beregnet med et afkastkrav på 3 %, hvilket er fastsat på baggrund af stand, placering mv. Den normaliserede drift for ejendommen udgør 600 t.kr.

Investeringsejendom 2 er til salg.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	31/12 2022			31/12 2021	
	gæld i alt	Afdrag	Restgæld	gæld i alt	
		næste år	efter 5 år		
Banklån.....	0	0	0	34.541.675	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	20.270.864	0	0	38.004.088	
	20.270.864	0	0	72.545.763	
 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 35.800 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, præsenteret som henholdsvis investeringsejendomme og varebeholdninger i årsrapporten, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 57.149 tkr.</p>					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for OAN I ApS for 2022 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.

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.

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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.

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.