

OAK DEVELOPMENT ApS

H.C Ørsteds Vej 70, 1. t.h.
1879 Frederiksberg C

CVR-nr. 33 64 90 53

Årsrapport for 2016

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 12. juli 2017

Ulrik Olsen-Eeg
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for OAK DEVELOPMENT 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 12. juli 2017

Direktion

Ulrik Olsen-Eeg

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til i OAK DEVELOPMENT ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for OAK DEVELOPMENT ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 12. juli 2017

CVR-nr. 33 25 68 76

 Crowe Horwath.

Hans Olsen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

OAK DEVELOPMENT ApS
H.C Ørsteds Vej 70, 1. t.h.
1879 Frederiksberg C

CVR-nr.: 33 64 90 53
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 10. maj 2011
Hjemsted: Frederiksberg

Direktion

Ulrik Olsen-Eeg

Revisor

Crowe Horwath
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsdrift.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 178.572, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 312.712.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OAK DEVELOPMENT ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Indtægter fra udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen med den del, der vedrører regnskabsåret.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Bygninger	100	år
Indretning af lejede lokaler	5	år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		339.250	334
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		<u>-63.003</u>	<u>-63</u>
Resultat før finansielle poster		276.247	271
Finansielle indtægter		179.261	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-205.325</u>	<u>-181</u>
Resultat før skat		250.183	90
Skat af årets resultat	3	<u>-71.611</u>	<u>-18</u>
Årets resultat		<u>178.572</u>	<u>72</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>178.572</u>	<u>72</u>
		<u>178.572</u>	<u>72</u>

Balance 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		4.202.645	4.245
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>60.000</u>	<u>80</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>4.262.645</u>	<u>4.325</u>
Deposita		<u>62.578</u>	<u>63</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>62.578</u>	<u>63</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.325.223</u>	<u>4.388</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		65.626	27
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		34.973	38
Andre tilgodehavender		8.290	8
Periodeafgrænsningsposter		<u>5.040</u>	<u>5</u>
Tilgodehavender		<u>113.929</u>	<u>78</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>5</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>113.929</u>	<u>83</u>
Aktiver i alt		<u>4.439.152</u>	<u>4.471</u>

Balance 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80
Overført resultat		232.712	54
Egenkapital	5	<u>312.712</u>	<u>134</u>
Banker		427.194	582
Gæld til realkreditinstitutter		1.983.086	1.983
Pantebreve		205.308	436
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>2.615.588</u>	<u>3.001</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	192.000	206
Banker		38.741	34
Modtagne forudbetalinger fra kunder		75.010	55
Leverandører af varer og tjenesteydelser		63.569	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		266.225	247
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		729.965	716
Selskabsskat		64.680	21
Anden gæld		80.662	57
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.510.852</u>	<u>1.336</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.126.440</u>	<u>4.337</u>
Passiver i alt		<u>4.439.152</u>	<u>4.471</u>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	19.700	8
Andre finansielle omkostninger	<u>185.625</u>	<u>173</u>
	<u>205.325</u>	<u>181</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>71.611</u>	<u>18</u>
	<u>71.611</u>	<u>18</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>	<u>Andre anlæg,</u> <u>driftsmateriel</u> <u>og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2016	<u>4.401.660</u>	<u>100.000</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>4.401.660</u>	<u>100.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	156.012	20.000
Årets afskrivninger	<u>43.003</u>	<u>20.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>199.015</u>	<u>40.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>4.202.645</u>	<u>60.000</u>

Noter

5 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	80.000	54.140	134.140
Årets resultat	0	178.572	178.572
Egenkapital 31. december 2016	<u>80.000</u>	<u>232.712</u>	<u>312.712</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2016</u>	<u>Gæld 31. december 2016</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Banker	727.634	582.194	155.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	1.983.086	1.983.086	0	1.983.086
Pantebreve	495.098	242.308	37.000	50.000
	<u>3.205.818</u>	<u>2.807.588</u>	<u>192.000</u>	<u>2.033.086</u>

7 Eventualposter m.v.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskat.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendomme er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld og pantebreve.