

OAK DEVELOPMENT ApS

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

CVR-nr. 33 64 90 53

Årsrapport for 2018

(8. regnskabsår)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 29. juni 2019

Ulrik Eeg
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 26. juni 2019

Direktion

Niels Herman Thrane

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i OAK DEVELOPMENT ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for OAK DEVELOPMENT ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 26. juni 2019

CVR-nr. 33 25 68 76



Hans Olsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne25347

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 2018

Stiftet: 10. maj 2011

Hjemsted: Frederiksberg

Direktion

Niels Herman Thrane

Revisor

Crowe
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsdrift.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på kr. 165.957, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 308.762.

Selskabet har efter regnskabsårets udløb afhændet ejendommen med avance.

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 2018 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

Bruttotab

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

Bruttofortjeneste/bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

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

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 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. 13.500 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

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
Bruttotab		-94.308	447
Personaleomkostninger	1	<u>-37.411</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-131.719	447
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		<u>-37.803</u>	<u>-63</u>
Resultat før finansielle poster		-169.522	384
Finansielle indtægter		2.575	31
Finansielle omkostninger	2	<u>-123.885</u>	<u>-202</u>
Resultat før skat		-290.832	213
Skat af årets resultat	3	<u>124.875</u>	<u>-51</u>
Årets resultat		<u><u>-165.957</u></u>	<u><u>162</u></u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-165.957</u>	<u>162</u>
		<u><u>-165.957</u></u>	<u><u>162</u></u>

Balance 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		3.800.305	4.159
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>40</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>3.800.305</u>	<u>4.199</u>
Deposita		<u>62.578</u>	<u>63</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>62.578</u>	<u>63</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.862.883</u>	<u>4.262</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		33.642	126
Andre tilgodehavender		8.290	8
Udskudt skatteaktiv		124.875	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>5.040</u>	<u>5</u>
Tilgodehavender		<u>171.847</u>	<u>139</u>
Likvide beholdninger		<u>25.956</u>	<u>35</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>197.803</u>	<u>174</u>
Aktiver i alt		<u>4.060.686</u>	<u>4.436</u>

Balance 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80
Overført resultat		228.762	395
Egenkapital	5	<u>308.762</u>	<u>475</u>
Banker		200.660	265
Gæld til realkreditinstitutter		1.983.086	1.983
Pantebreve		0	174
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>2.183.746</u>	<u>2.422</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	80.000	197
Banker		34.474	34
Modtagne forudbetalinger fra kunder		23.636	32
Leverandører af varer og tjenesteydelser		139.763	53
Gæld til tilknyttede virksomheder		327.555	288
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		921.493	751
Selskabsskat		0	51
Anden gæld		41.257	133
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.568.178</u>	<u>1.539</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.751.924</u>	<u>3.961</u>
Passiver i alt		<u>4.060.686</u>	<u>4.436</u>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>37.411</u>	<u>0</u>
	<u>37.411</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	11.305	21
Andre finansielle omkostninger	<u>112.580</u>	<u>181</u>
	<u>123.885</u>	<u>202</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	51
Regulering af udskudt skat	<u>-124.875</u>	<u>0</u>
	<u>-124.875</u>	<u>51</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2018	4.401.660	100.000
Tilgang i årets løb	284.626	0
Afgang i årets løb	-621.360	-100.000
Kostpris 31. december 2018	4.064.926	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	242.018	60.000
Årets afskrivninger	37.803	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-15.200	-60.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	264.621	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	3.800.305	0

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	80.000	394.719	474.719
Årets resultat	0	-165.957	-165.957
Egenkapital 31. december 2018	80.000	228.762	308.762

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	425.117	280.660	80.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	1.983.086	1.983.086	0	0
Pantebreve	210.409	0	0	0
	2.618.612	2.263.746	80.000	0

7 Eventualposter mv.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskat.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendomme er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld og pantebreve.