

OAK DEVELOPMENT ApS

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

CVR-nr. 33 64 90 53

Årsrapport for 2017

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 4. juli 2018

Ulrik Olsen-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 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 4. juli 2018

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 2017 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 4. juli 2018

CVR-nr. 33 25 68 76

 Crowe Horwath.

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 2017

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 2017 udviser et overskud på kr. 162.008, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 474.719.

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 2017 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 med fradrag af 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. 13.200 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

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 gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		447.546	340
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		<u>-63.003</u>	<u>-63</u>
Resultat før finansielle poster		384.543	277
Finansielle indtægter		31.095	180
Finansielle omkostninger	2	<u>-202.920</u>	<u>-206</u>
Resultat før skat		212.718	251
Skat af årets resultat	3	<u>-50.710</u>	<u>-72</u>
Årets resultat		<u>162.008</u>	<u>179</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>162.008</u>	<u>179</u>
		<u>162.008</u>	<u>179</u>

Balance 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		4.159.642	4.202
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		40.000	60
Materielle anlægsaktiver	4	<u>4.199.642</u>	<u>4.262</u>
Deposita		62.578	63
Finansielle anlægsaktiver		<u>62.578</u>	<u>63</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.262.220</u>	<u>4.325</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		126.355	66
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	35
Andre tilgodehavender		8.290	8
Periodeafgrænsningsposter		5.040	5
Tilgodehavender		<u>139.685</u>	<u>114</u>
Likvide beholdninger		<u>34.679</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>174.364</u>	<u>114</u>
Aktiver i alt		<u>4.436.584</u>	<u>4.439</u>

Balance 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80
Overført resultat		394.719	233
Egenkapital	5	<u>474.719</u>	<u>313</u>
Banker		265.117	427
Gæld til realkreditinstitutter		1.983.086	1.983
Pantebreve		173.409	205
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>2.421.612</u>	<u>2.615</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	197.000	192
Banker		34.474	38
Modtagne forudbetalinger fra kunder		32.058	75
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.856	64
Gæld til tilknyttede virksomheder		287.523	266
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		751.320	730
Selskabsskat		50.710	65
Anden gæld		134.312	81
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.540.253</u>	<u>1.511</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.961.865</u>	<u>4.126</u>
Passiver i alt		<u>4.436.584</u>	<u>4.439</u>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	21.298	20
Andre finansielle omkostninger	<u>181.622</u>	<u>186</u>
	<u>202.920</u>	<u>206</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>50.710</u>	<u>72</u>
	<u>50.710</u>	<u>72</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2017	<u>4.401.660</u>	<u>100.000</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>4.401.660</u>	<u>100.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	199.015	40.000
Årets afskrivninger	<u>43.003</u>	<u>20.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>242.018</u>	<u>60.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>4.159.642</u>	<u>40.000</u>

Noter

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	80.000	232.711	312.711
Årets resultat	0	162.008	162.008
Egenkapital 31. december 2017	80.000	394.719	474.719

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	582.194	425.117	160.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	1.983.086	1.983.086	0	1.986.086
Pantebreve	242.308	210.409	37.000	25.000
	2.807.588	2.618.612	197.000	2.011.086

7 Eventualposter m.v.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskat.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendomme er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld og pantebreve.