

## **OAK DEVELOPMENT ApS**

Gnibenvej 2  
4583 Sjællands Odde

CVR-nr. 33 64 90 53

**Årsrapport for 2019**

(9. regnskabsår)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 14. oktober 2020

---

Ulrik Eeg  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
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 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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.

Sjællands Odde, den 14. oktober 2020

### **Direktion**

Tikumporn Yutisri

## 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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 14. oktober 2020

CVR-nr. 33 25 68 76



Hans Olsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne25347

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

OAK DEVELOPMENT ApS  
Gnibenvej 2  
4583 Sjællands Odde

CVR-nr.: 33 64 90 53

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Stiftet: 10. maj 2011

Hjemsted: Sjællands Odde

### Direktion

Tikumporn Yutisri

### 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 2019 udviser et overskud på kr. 1.166.096, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 1.474.858.

Årets resultat er positivt påvirket af avance ved salg af selskabets ejendom.

### **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 2019 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/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. 13.800 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 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.557.332</b>	<b>-96</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-13.960</u>	<u>-37</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>1.543.372</b>	<b>-133</b>
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>-38</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.543.372</b>	<b>-171</b>
Finansielle indtægter		0	3
Finansielle omkostninger	2	<u>-70.945</u>	<u>-123</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.472.427</b>	<b>-291</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-306.331</u>	<u>125</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>1.166.096</u></u></b>	<b><u><u>-166</u></u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		1.300.000	0
Overført resultat		<u>-133.904</u>	<u>-166</u>
		<b><u><u>1.166.096</u></u></b>	<b><u><u>-166</u></u></b>

## Balance 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		287.252	3.801
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>287.252</u>	<u>3.801</u>
Deposita		0	63
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>63</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>287.252</u>	<u>3.864</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	34
Andre tilgodehavender		0	8
Udskudt skatteaktiv		0	125
Periodeafgrænsningsposter		0	5
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>172</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.881.380</u>	<u>26</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.881.380</u>	<u>198</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>2.168.632</u>	<u>4.062</u>

## Balance 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80
Overført resultat		94.858	229
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>1.300.000</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b><u>1.474.858</u></b>	<b><u>309</u></b>
Banker		0	201
Gæld til realkreditinstitutter		<u>0</u>	<u>1.983</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.184</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	0	80
Banker		0	34
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	24
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	140
Gæld til tilknyttede virksomheder		321.898	328
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		161.837	921
Selskabsskat		181.456	0
Anden gæld		<u>28.583</u>	<u>42</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>693.774</u></b>	<b><u>1.569</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>693.774</u></b>	<b><u>3.753</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.168.632</u></b>	<b><u>4.062</u></b>
Eventualforpligtelser	7		

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>13.960</u>	<u>37</u>
	<b><u>13.960</u></b>	<b><u>37</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	12.795	11
Andre finansielle omkostninger	<u>58.150</u>	<u>112</u>
	<b><u>70.945</u></b>	<b><u>123</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	181.456	0
Regulering af udskudt skat	<u>124.875</u>	<u>-125</u>
	<b><u>306.331</u></b>	<b><u>-125</u></b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris 1. januar 2019	4.064.926
Tilgang i årets løb	287.252
Afgang i årets løb	<u>-4.064.926</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>287.252</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	264.621
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-264.621</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u><u>287.252</u></u></b>

### 5 Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	80.000	228.762	0	308.762
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-133.904</u>	<u>1.300.000</u>	<u>1.166.096</u>
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b><u><u>80.000</u></u></b>	<b><u><u>94.858</u></u></b>	<b><u><u>1.300.000</u></u></b>	<b><u><u>1.474.858</u></u></b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2019</u>	<u>Gæld 31. december 2019</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Banker	280.660	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.983.086</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u><u>2.263.746</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>

## **Noter**

### **7 Eventualforpligtelser**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskat.