



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

OAK ESTATES APS
BIRKEGÅRDEN 91, 3500 VÆRLØSE
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. juni 2018

Søren Grube Brandt Dragsdal

CVR-NR. 33 86 97 89

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Oak Estates ApS Birkegården 91 3500 Værløse
	CVR-nr.: 33 86 97 89
	Hjemsted: Furesø
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Søren Grube Brandt Dragsdal
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S Lyngby Torv 2 2800 Kgs. Lyngby
	Nykredit Bank Frederikskaj 4 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Oak Estates 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 18. juni 2018

Direktion:

Søren Grube Brandt Dragsdal

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Oak Estates ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Oak Estates ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt 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 selskabet, 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.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

København, den 18. juni 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Søby
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33685

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af investeringsejendommenes beskaffenhed og markedssituationen, er der usikkerhed ved værdiansættelsen af disse. Vi henviser til anvendt regnskabspraksis samt note for investeringsejendomme.

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	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		149.540	144.467
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		670.000	0
DRIFTSRESULTAT		819.540	144.467
Andre finansielle indtægter.....		1.260	0
Andre finansielle omkostninger.....		-105.104	-111.939
RESULTAT FØR SKAT		715.696	32.528
Skat af årets resultat.....	1	-160.764	-13.242
ÅRETS RESULTAT		554.932	19.286
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		554.932	19.286
I ALT		554.932	19.286

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		4.370.000	3.700.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	4.370.000	3.700.000
ANLÆGSAKTIVER.....		4.370.000	3.700.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		6.354	7.868
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		19.516	28.837
Andre tilgodehavender.....		11.250	11.251
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	3.332
Tilgodehavender.....		37.120	51.288
Likvider.....		56.475	55.753
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		93.595	107.041
AKTIVER.....		4.463.595	3.807.041

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger.....		820.000	0
Overført overskud.....		-209.524	55.544
EGENKAPITAL.....	3	690.476	135.544
Hensættelse til udskudt skat.....		407.337	259.937
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		407.337	259.937
Gæld til realkreditinstitut, Nykredit.....		1.902.235	1.918.285
Banklån, Nordea.....		1.264.127	1.295.118
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	3.166.362	3.213.403
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	53.492	53.492
Selskabsskat.....		10.032	0
Anden gæld.....		135.896	144.665
Kortfristede gældsforpligtelser.....		199.420	198.157
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.365.782	3.411.560
PASSIVER.....		4.463.595	3.807.041
 Eventualposter mv.	5		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
 Medarbejderforhold	7		

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	10.032	3.322	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	3.332	0	
Regulering af udskudt skat.....	147.400	9.920	
	160.764	13.242	

Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Note
Kostpris 1. januar 2017.....	3.550.000	
Kostpris 31. december 2017.....	3.550.000	2
Opskrivninger 1. januar 2017.....	150.000	
Årets opskrivninger	670.000	
Opskrivninger 31. december 2017.....	820.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	4.370.000	

Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1 udgør kr. 0.

Investeringsejendomme måles til dagsværdien på balancedagen og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdier er pr. 31. december 2017 opgjort på baggrund af ledelsens vurdering baseret på anerkendte værdiansættelsesprincipper.

Som følge af markedssituationen er der usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En ændring af ledelsens skøn vil således påvirke den indregnede værdi i balancen og derved resultat samt egenkapital.

Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt	Note
Egenkapital 1. januar 2017.....	80.000	0	55.544	135.544	
Overførsel til/fra andre poster.....		820.000	-820.000		
Forslag til årets resultatdisponering.....			554.932	554.932	
Egenkapital 31. december 2017.....	80.000	820.000	-209.524	690.476	3

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	1/1 2017	31/12 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitut, Nykredit.....	1.933.877	1.917.827	15.592	1.864.000	
Banklån, Nordea.....	1.333.018	1.302.027	37.900	1.085.438	
	3.266.895	3.219.854	53.492	2.949.438	
<p>Realkreditlån til Nykredit består af 4 lån som følger:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tilpasninglån F1, hovedstol: 743.000 kr. Afdragsfrihed frem til år 2023 - Tilpasningslån F3, hovedstol: 256.000 kr. - Tilpasningslån F1, hovedstol: 735.000 kr. Afdragsfrihed frem til år 2023 - Tilpasningslån F3, hovedstol: 250.000 kr. <p>Banklån til Nordea består af et samlet anlægslån med en saldo på kr. 1.251.024 samt en kassekredit med en saldo på kr. 51.003.</p>					
Eventualposter mv.					5
<p>Hæftelse i sambeskatningen</p> <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 Dragsdal Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.</p>					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					6
<p>Selskabets to ejendomme er stillet til sikkerhed for realkreditlån hos Nykredit. Ligeledes er selskabets 2 ejendomme stillet til sikkerhed for banklån hos Nordea.</p>					
Medarbejderforhold					7
<p>Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)</p>					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Oak Estates ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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 til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 acontoskatte.

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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.