

**Oak Estates ApS**

**Elme Alle 5**

**3500 Værløse**

**CVR-nr. 33 86 97 89**

**Årsrapport for 2019**

**(8. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 15. maj 2020

---

Søren Grube Brandt Dragsdal  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	10
Balance pr. 31. december 2019	11
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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.

Værløse, den 15. maj 2020

### Direktion

Søren Grube Brandt Dragsdal

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Oak Estates ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Oak Estates 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 revisors 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.

Taastrup, den 15. maj 2020

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 55 39 97 19

Martin Santino Lo Turco  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35467

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Oak Estates ApS  
Elme Alle 5  
3500 Værløse

CVR-nr.: 33 86 97 89

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Stiftet: 4. august 2011

Hjemsted: Furesø

### Direktion

Søren Grube Brandt Dragsdal

### Revisor

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Struergade 12, 1. th.  
2630 Taastrup

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har ligesom tidligere år bestået af eje og udleje af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 82.810, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 798.169.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Den hastige spredning af Corona-virusen i Danmark og resten af verden i marts/april 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner. Hvis udbruddet af Corona-virus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan selskabet også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede planlagt flere økonomiske støttetiltag, og må forventes at gennemføres yderligere støttetiltag i tilfælde af et længerevarende udbrud, der vil afbøde konsekvenserne af restriktionerne. Det er i sagens natur ikke muligt at foretage nogen beløbsmæssig opgørelse af den økonomiske konsekvens af udbruddet af Corona-virus for selskabet på nuværende tidspunkt.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Oak Estates 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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

## 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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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 sambeskattede 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

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.



## Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2019 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>156.694</b>	<b>168.533</b>
Finansielle omkostninger		<u>-50.542</u>	<u>-136.654</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>106.152</b>	<b>31.879</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-23.342</u>	<u>-6.996</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>82.810</u></b>	<b><u>24.883</u></b>
Overført resultat		<u>82.810</u>	<u>24.883</u>
		<b><u>82.810</u></b>	<b><u>24.883</u></b>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	4.370.000	4.370.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>4.370.000</u>	<u>4.370.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>4.370.000</u>	<u>4.370.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.500	15.114
Andre tilgodehavender		4.977	1.024
<b>Tilgodehavender</b>		<u>9.477</u>	<u>16.138</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>29.904</u>	<u>1.000</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>39.381</u>	<u>17.138</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>4.409.381</u></u>	<u><u>4.387.138</u></u>

## Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		718.169	635.359
<b>Egenkapital</b>	3	<b>798.169</b>	<b>715.359</b>
Hensættelse til udskudt skat		407.337	407.337
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>407.337</b>	<b>407.337</b>
Banker		603.769	676.056
Gæld til realkreditinstitutter		2.400.000	2.400.000
Deposita		83.880	113.480
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>3.087.649</b>	<b>3.189.536</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	67.969	60.959
Banker		0	4.851
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.173	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		23.342	6.996
Anden gæld		9.742	2.100
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>116.226</b>	<b>74.906</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.203.875</b>	<b>3.264.442</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.409.381</b>	<b>4.387.138</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter til årsrapporten

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	23.342	6.996
	<b>23.342</b>	<b>6.996</b>

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019	2.778.465
Kostpris 31. december 2019	2.778.465
Værdireguleringer 1. januar 2019	1.591.535
Værdireguleringer 31. december 2019	1.591.535
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>4.370.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet ejer to boligudlejningsejendomme beliggende i Københavnsområdet.

Ejendommene har et samlet normalafkast på 168 tkr. og et estimeret forrentningskrav på 3,5 %.

## 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	80.000	635.359	715.359
Årets resultat	0	82.810	82.810
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>80.000</b>	<b>718.169</b>	<b>798.169</b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	737.015	671.738	67.969	303.020
Gæld til realkreditinstitutter	2.400.000	2.400.000	0	2.400.000
Deposita	113.480	83.880	0	83.880
	<b>3.250.495</b>	<b>3.155.618</b>	<b>67.969</b>	<b>2.786.900</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Dragsdal Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat og for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bank samt overfor eventuelt mellemværende med ejerforeninger er der givet pant i selskabets to ejendomme.

Selskabet har herudover ikke foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Søren Grube Brandt Dragsdal

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-473148592977  
Tidspunkt for underskrift: 18-05-2020 kl.: 10:55:40  
Underskrevet med NemID

## Martin Santino Lo Turco

---

Som statsautoriseret revisor NEM ID  
RID: 44732704  
Tidspunkt for underskrift: 18-05-2020 kl.: 10:57:43  
Underskrevet med NemID

## Søren Grube Brandt Dragsdal

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-473148592977  
Tidspunkt for underskrift: 18-05-2020 kl.: 11:00:27  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 2bae6156wgrW60334049

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).