

OAK ESTATES ApS

Vesterhavsgade 15
7700 Thisted

CVR-nr. 33 86 97 89

Årsrapport for 2022

(11. regnskabsår)



REVISION LIMFJORD

FORRETNING FRYDER

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 27. juni 2023

Søren Grube Brandt Dragsdal
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

Thisted, den 16. juni 2023

Direktion

Søren Grube Brandt Dragsdal
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i OAK ESTATES ApS

Vi har opstillet årsrapporten for OAK ESTATES ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Thisted, den 16. juni 2023

REVISION LIMFJORD
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 41 45 45 55

Lars Heinrich Ballebye Jensen
registreret revisor
MNE-nr. mne17801

Selskabsoplysninger

Selskabet

OAK ESTATES ApS
Vesterhavsgade 15
7700 Thisted

CVR-nr.: 33 86 97 89

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
Stiftet: 4. august 2011

Hjemsted: Thisted

Direktion

Søren Grube Brandt Dragsdal, direktør

Revisor

REVISION LIMFJORD
Godkendt Revisionspartnerselskab
Bødkervej 12
7700 Thisted

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at eje og udleje fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 75.262, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.150.661.

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 ESTATES ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

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 andre eksterne omkostninger.

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 mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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.

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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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

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 netto-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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		152.083	85.336
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	230.000
Resultat før finansielle poster		152.083	315.336
Finansielle omkostninger	1	-55.593	-54.620
Resultat før skat		96.490	260.716
Skat af årets resultat	2	-21.228	-57.354
Årets resultat		75.262	203.362
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		75.262	203.362
		75.262	203.362

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		4.600.000	4.600.000
Materielle anlægsaktiver	3	4.600.000	4.600.000
Anlægsaktiver i alt		4.600.000	4.600.000
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		1.559	3.261
Tilgodehavender		1.559	3.261
Likvide beholdninger		95.353	95.117
Omsætningsaktiver i alt		96.912	98.378
Aktiver i alt		4.696.912	4.698.378

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.070.661	995.399
Egenkapital		1.150.661	1.075.399
Hensættelse til udskudt skat		457.937	457.937
Hensatte forpligtelser i alt		457.937	457.937
Banker		387.181	459.590
Gæld til realkreditinstitutter		2.400.000	2.400.000
Deposita		111.000	78.052
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.898.181	2.937.642
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	74.000	74.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		62.888	110.757
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.701	12.514
Selskabsskat		21.228	6.754
Anden gæld		18.866	23.375
Periodeafgrænsningsposter		11.450	0
Kortfristede gældsforpligtelser		190.133	227.400
Gældsforpligtelser i alt		3.088.314	3.165.042
Passiver i alt		4.696.912	4.698.378
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	995.399	1.075.399
Årets resultat	0	75.262	75.262
Egenkapital 31. december 2022	80.000	1.070.661	1.150.661

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.325	0
Andre finansielle omkostninger	53.268	54.620
	<u>55.593</u>	<u>54.620</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	21.228	6.754
Årets udskudte skat	0	50.600
	<u>21.228</u>	<u>57.354</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar 2022		<u>2.778.465</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>2.778.465</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022		<u>1.821.535</u>
Værdireguleringer 31. december 2022		<u>1.821.535</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u>4.600.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet ejer to boligudlejningsejendomme beliggende i Københavnsområdet. Ejendommene har et samlet normalafkast på t.kr. 164 og et estimeret forrentningskrav på 3,5 %.

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022 kr.	Gæld 31. december 2022 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Banker	533.590	461.181	74.000	56.000
Gæld til realkreditinstitutter	2.400.000	2.400.000	0	2.400.000
Deposita	78.052	111.000	0	111.000
	3.011.642	2.972.181	74.000	2.567.000

5 Eventualforpligtelser

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

Hæftelsens samlede størrelse fremgår af årsrapporten for administrationselskabet.

Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Den bogførte værdi af ejendommene udgør pr. 31. december 2022 t.kr. 4.600.

Derudover er der ikke stillet sikkerhed i aktiver opført i nærværende årsrapport.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Navnet er skjult (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: e916a912-3fb4-4e92-a184-7caf05a25975

IP: 185.212.xxx.xxx

2023-06-28 05:36:23 UTC



Lars Ballebye Jensen (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:41454555-RID:41779853

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-06-28 07:20:51 UTC



Navnet er skjult (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: e916a912-3fb4-4e92-a184-7caf05a25975

IP: 37.97.xxx.xxx

2023-06-28 08:03:52 UTC



Penneo dokumentnøgle: EC1EO-P1N5E-Y8B8K-PXWOG-EZ20W-YQM0G

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>