



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vestre Ringgade 28
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

OAK BOLIG I A/S

C/O OAK A/S, SØNDERGADE 66D 2. TH., 8000 AARHUS C

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. april 2024

Mads Heide Ankjær

CVR-NR. 39 49 23 34

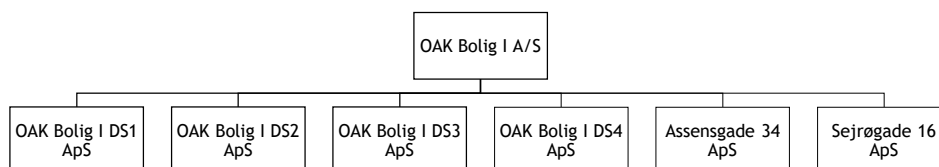
INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Koncernoversigt.....	4
Erklæringer	
Ledespåtegning.....	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	6-7
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	8-10
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-17
Anvendt regnskabspraksis.....	18-21

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	OAK BOLIG I A/S c/o OAK A/S, Søndergade 66D 2. th. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 39 49 23 34 Stiftet: 17. april 2018 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kurt Ankjær, formand Jens Carl Frederik Holck Nielsen Mads Heide Ankjær
Direktion	Mads Heide Ankjær
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C
Advokat	DLA PIPER Denmark Advokatpartnerselskab Hack Kampmanns Plads 2 8000 Aarhus C
Tilsynsmyndighed	OAK BOLIG I A/S er registreret hos Finanstilsynet som Alternativ Investeringsfond (AIF). Registreringsnummer hos Finanstilsynet: 24452.

KONCERNOVERSIGT



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for OAK BOLIG I A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13. marts 2024

Direktion:

Mads Heide Ankjær

Bestyrelse:

Kurt Ankjær
Formand

Jens Carl Frederik Holck Nielsen

Mads Heide Ankjær

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i OAK BOLIG I A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for OAK BOLIG I A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 13. marts 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Klaus Tvede-Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23304

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Ejendomsfonden

OAK BOLIG I A/S er en aktiv ejendomsfond under forvaltning af OAK A/S. OAK BOLIG I ("ejendomsfonden") investerer i og driver boligejendomme efter en konservativ investeringsstrategi med lav belåningsgrad (LTV) og uden hæftelse fra ejendomsfondens investorer.

OAK BOLIG I A/S er registreret som Alternativ Investeringsfond (AIF) hos Finanstilsynet med FT-nr. 24452.

Nøgletal

- Årets afkast (IRR): 1,17%
- Årets resultat før skat: DKK 0,76 mio.
- Årets udbytte: 1%
- Egenkapital: DKK 64,85 mio.
- Indre værdi pr. aktie: DKK 31,22
- Belåningsgrad (LTV): 58,7%

Investeringsstrategi

Ejendomsfondens strategi er at investere i attraktive boligejendomme i danske vækstbyer ud fra en konservativ tilgang til kapitalforvaltning, og målet er at opnå et langsigtet attraktivt afkast med en lav risiko. Ejendomsfonden gør det nemt for investorer at investere i boligejendomme uden at skulle tænke på det administrative arbejde, der er forbundet med ejendomsinvesteringer.

Ejendomsfonden kan løbende udvide aktiekapitalen, når OAK vurderer, at der er gunstige investeringsmuligheder, som matcher ejendomsfondens investeringsstrategi og afkastforventninger. OAK kan ligeledes vælge at lukke for yderligere kapitaludvidelser i ejendomsfonden, hvis nye investeringsmuligheder ikke vurderes attraktive.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets udvikling

Årets resultat før skat på DKK 0,76 mio. svarende til et afkast (IRR) på 1,17% anses ikke som tilfredsstillende og er lavere end ejendomsfondens langsigtede afkastforventninger. Årets afkast er reduceret af negative værdireguleringer af selskabets ejendomme på DKK 1,82 mio.

Givet at driftsindtjeningen er positiv, indstiller bestyrelsen til at der udbetales et udbytte på 1% af egenkapitalen pr. 31.12.2023, svarende til DKK 0,65 mio., som forventes vedtaget på den ordinære generalforsamling. Udbyttet er på niveau med sidste år, da bestyrelsen ønsker at bibeholde en stor del af ejendomsfondens likvide beholdning.

I 2023 fortsatte vi optimeringen af den eksisterende ejendomsportefølje, og særligt i ejendommen Sejrøgade 16 i Aarhus C, har vi haft mulighed for at modernisere med nye køkkener og badeværelser i forbindelse med fraflytninger. Ejendommens lejeindtægter er siden overtagelsen i 2021 foreløbigt øget med 11%.

Værdi af investeringsejendomme

Investeringssejendommens afkastkrav ligger i intervallet 3,5%-5,25%.

Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav på ejendomsfondens investeringsejendomme er øget til 4,42%.

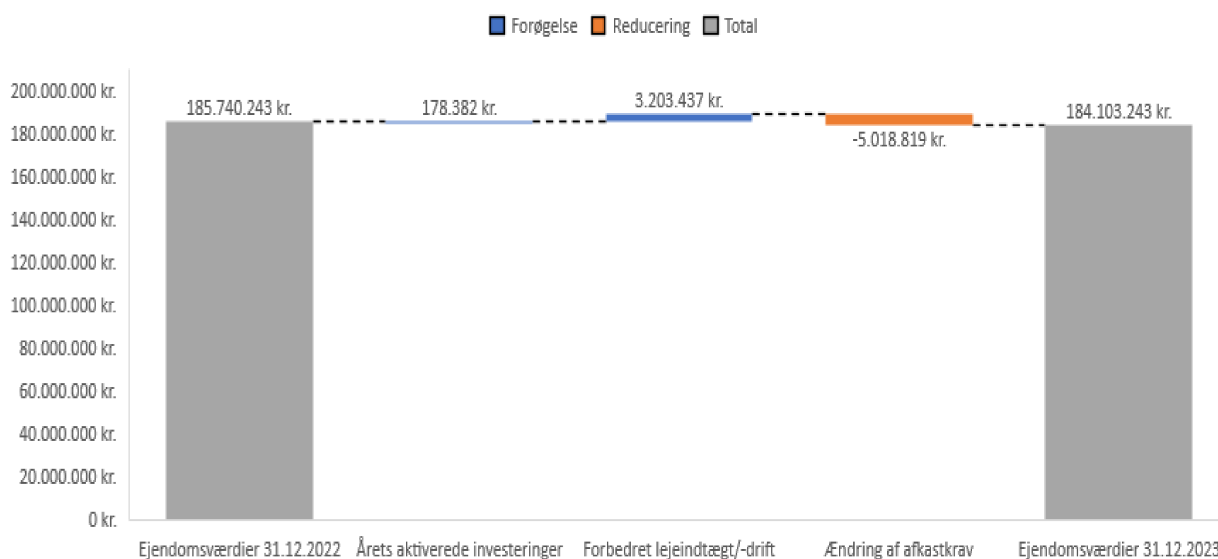
Årets værdireguleringer er negative med DKK 1,82 mio., og den samlede værdi af investeringsejendomme udgør DKK 184,10 mio.

Vi har igen i år lavet en dekomponering af værdireguleringen, som viser hvilke faktorer der driver værdifaldet.

Som det fremgår af grafen nedenfor, er værdireguleringerne drevet af en forøgelse af afkastkravet på ejendomsfondens ejendomme på gennemsnitligt 0,12%, mens forbedret ejendomsdrift trækker i den positive retning og reducerer den negative nettoværdiregulering.

LEDELSESBERETNING

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)



Årets resultat

Årets resultat før skat udgør DKK 0,76 mio. efter indregning af hensat resultathonorar, hvilket svarer til et afkast (IRR) på 1,17%.

Resultatet er ikke tilfredsstillende og lavere end ejendomsfondens langsigtede afkastforventninger grundet negative værdireguleringer af selskabets ejendomme på DKK 1,82 mio.

Årets resultat efter skat udgør DKK 0,59 mio. og ejendomsfondens egenkapital udgør DKK 64,85 mio. Indre værdi per aktie udgør DKK 31,22.

Resultathonorar jf. forvaltningsaftale

Årets resultathonorar udgør DKK 0,11 mio., svarende til 10% af årets resultat før skat. Det akkumulerede resultathonorar, som afregnes efter godkendelsen af årsrapporten 2023, er opgjort til DKK 2,26 mio. Resultathonoraret er indregnet i balancen med tillæg af gældende moms.

Forventninger til fremtiden

For 2024 forventer vi, at afkastet ligger lavere end ejendomsfondens langsigtede årlige afkastforventninger, grundet den aktuelle markedsstemning, hvor inflationen nu er relativ lav mens renterne fortsat er høje. Vi forventer en tilfredsstillende driftsindtjening på ejendomsdriften i 2024. Ejendomsfondens forventer fortsat at generere et langsigtet årligt afkast (IRR) før skat på 8-10%.

Ejendomsporteføljen

Ejendomsfondens ejendomsportefølje bestod pr. 31.12.2023 af 12 boligudlejningsejendomme med samlet 123 lejemål. Lejemålenes samlede areal udgjorde cirka 8.600 m².

Belåningsgrad og rentesikring

Loan-to-Value (LTV) udgør 58,7% før fradrag af den likvide beholdning, hvilket er i tråd med ejendomsfondens konservative strategi om en belåningsgrad på op til 60%.

Ejendomsfondens finansiering består af realkreditlån optaget som F5-rentetilpasningslån. Lånene er optaget på forskellige tidspunkter og rentetilpasses løbende. Næste rentetilpasning finder sted 1. april 2026. Den gennemsnitlige rentesats inkl. bidrag udgør 2,09%. Ejendomsfondens rentebinding er i tråd med investorernes 5-årige exitmuligheder, således at der ikke opstår større kurstab ved lånenes indfrielse.

Likviditet

Ejendomsfondens likvide kapitalberedskab består af en likvid beholdning (bankindlån) og en likvid beholdning af korte realkreditobligationer, med udløb april 2024, som pr. 31.12.2023 samlet udgjorde DKK 6,69 mio.

LEDELSESBERETNING

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Egne kapitalandele

Selskabet har pr. 1 december 2023 købt egne aktier nom. 1,2416 % svarende til nom. 26.113 til 803.745,84 kr. Køb af egne aktier er sket som led i, at aktionær ønskede at sælge sine aktier. Der har ingen handelsomkostninger været ved køb og salg.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2023 kr.	2022 kr.	2023 kr.	2022 kr.
NETTOOMSÆTNING		9.667.258	9.099.681	0	0
Andre driftsindtægter.....		33.267	23.183	0	0
Eksterne omkostninger.....		-3.944.986	-3.934.905	-1.438.572	-1.208.555
BRUTTORESULTAT		5.755.539	5.187.959	-1.438.572	-1.208.555
Personaleomkostninger.....	1	-970.621	-768.208	0	0
Af- og nedskrivninger.....		-5.209	0	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.815.382	-4.679.521	0	0
DRIFTSRESULTAT		2.964.327	-259.770	-1.438.572	-1.208.555
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0	1.713.877	-706.028
Andre finansielle indtægter.....		106.186	57.214	105.813	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-2.310.896	-1.954.994	-104.921	-6.952
RESULTAT FØR SKAT		759.617	-2.157.550	276.197	-1.921.535
Skat af årets resultat.....	3	-167.296	503.381	316.124	267.348
ÅRETS RESULTAT		592.321	-1.654.169	592.321	-1.654.187
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING					
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		650.000	660.000	650.000	660.000
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		0	0	30.601	-652.253
Overført resultat.....		-57.679	-2.314.169	-88.280	-1.661.934
I ALT		592.321	-1.654.169	592.321	-1.654.187

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2023 kr.	2022 kr.	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		307.291	0	0	0
Investeringsjendomme.....		184.103.245	185.740.245	0	0
Materielle anlægsaktiver.....	4	184.410.536	185.740.245	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0	65.571.868	65.357.991
Finansielle anlægsaktiver.....	5	0	0	65.571.868	65.357.991
ANLÆGSAKTIVER.....		184.410.536	185.740.245	65.571.868	65.357.991
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		68.703	139.131	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	0	0	182.216
Udskudte skatteaktiver.....		0	0	539.729	472.188
Andre tilgodehavender.....		6.191	5.088	0	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		142.229	157.222	142.229	157.222
Tilgodehavende Sambeskatning....		0	0	786.279	746.750
Periodeafgrænsningsposter.....		21.845	19.831	0	0
Tilgodehavender.....		238.968	321.272	1.468.237	1.558.376
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	6	4.970.208	0	4.970.208	0
Værdipapirer og kapitalandele....		4.970.208	0	4.970.208	0
Likvide beholdninger.....		1.720.169	7.871.217	668.004	999.492
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		6.929.345	8.192.489	7.106.449	2.557.868
AKTIVER.....		191.339.881	193.932.734	72.678.317	67.915.859

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2023 kr.	2022 kr.	2023 kr.	2022 kr.
Aktiekapital.....		2.103.137	2.103.137	2.103.137	2.103.137
Overkurs ved emission.....		0	0	0	1.454.031
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		0	0	30.601	0
Overført overskud.....		62.097.621	62.959.046	62.067.020	61.505.015
Forslag til udbytte.....		650.000	660.000	650.000	660.000
EGENKAPITAL.....		64.850.758	65.722.183	64.850.758	65.722.183
Hensættelse til udskudt skat.....		12.849.872	13.220.460	0	0
Andre hensatte forpligtelser.....		2.453.312	2.146.307	2.453.312	2.146.307
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		15.303.184	15.366.767	2.453.312	2.146.307
Gæld til realkreditinstitutter.....		105.403.831	107.086.586	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.		0	0	5.349.245	0
Langfristede gældsforpligtelser...	7	105.403.831	107.086.586	5.349.245	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.682.755	1.661.912	0	0
Deposita.....		3.555.062	3.616.367	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		460.560	321.959	25.002	24.000
Anden gæld.....		83.731	118.360	0	23.369
Periodeafgrænsningsposter.....		0	38.600	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser ...		5.782.108	5.757.198	25.002	47.369
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		111.185.939	112.843.784	5.374.247	47.369
PASSIVER.....		191.339.881	193.932.734	72.678.317	67.915.859
 Eventualposter mv.	8				
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9				

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Koncernen			
	Aktiekapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	2.103.137	62.959.046	660.000	65.722.183
Forslag til resultatdisponering.....		-57.679	650.000	592.321
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-660.000	-660.000
Køb af egne kapitalandele.....		-803.746		-803.746
Egenkapital 31. december 2023.....	2.103.137	62.097.621	650.000	64.850.758

	Moderselskabet					
	Aktiekapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023..	2.103.137	1.454.031	0	61.505.015	660.000	65.722.183
Forslag til resultatdisponering.....			30.601	-88.280	650.000	592.321
Transaktioner med ejere						
Ordinært udbytte.....					-660.000	-660.000
Køb af egne kapitalandele...				-803.746		-803.746
Overførsler						
Tilladt udligning.....		-1.454.031		1.454.031		0
Egenkapital 31. december 2023.....	2.103.137	0	30.601	62.067.020	650.000	64.850.758

NOTER

	Koncernen		Moderselskabet		Note
	2023 kr.	2022 kr.	2023 kr.	2022 kr.	
Personaleomkostninger					1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2	1	1	
Løn og gager.....	846.622	675.687	0	0	
Pensioner.....	118.836	89.697	0	0	
Andre omkostninger til social sikring	5.163	2.824	0	0	
	970.621	768.208	0	0	
Andre finansielle omkostninger					2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	0	99.055	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.310.896	1.954.994	5.866	6.952	
	2.310.896	1.954.994	104.921	6.952	
Skat af årets resultat					3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	537.695	492.785	-248.583	-253.972	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-28.786	0	0	
Regulering af udskudt skat.....	-370.399	-967.380	-67.541	-13.376	
	167.296	-503.381	-316.124	-267.348	
Materielle anlægsaktiver					4
			Koncernen		
			Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsseje domme	
Kostpris 1. januar 2023.....			0	161.395.629	
Tilgang.....			312.500	178.381	
Kostpris 31. december 2023.....			312.500	161.574.010	
Opskrivninger 1. januar 2023.....			0	24.344.617	
Årets opskrivninger.....			0	-1.815.382	
Opskrivninger 31. december 2023.....			0	22.529.235	
Årets afskrivninger.....			5.209	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....			5.209	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....			307.291	184.103.245	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....				161.574.010	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Koncernens investeringsejendomme består af 10 boligejendomme på i alt 6.988 m² beliggende i Horsens og 2 boligejendomme på i alt 1.632 m² beliggende i Aarhus C.

Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

Boligejendomme beliggende i Horsens 4-5,25% (vægtet gennemsnit 4,93%) (2022: 4,76%). Modtagne deposita og forudbetalt leje indgår i dagsværdien.
 Detaillejemål beliggende i Horsens 6,25% (vægtet gennemsnit 6,25%)(2022: 6%). Modtagne deposita og forudbetalt leje indgår i dagsværdien.
 Boligejendomme beliggende i Aarhus C 3,5% (vægtet gennemsnit 3,5%) (2022 3,45%). Modtagne deposita og forudbetalt leje indgår i dagsværdien.
 Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 4,42% pr. 31/12 2023 (4,3% pr. 31/12 2022). Modtagne deposita og forudbetalt leje indgår i dagsværdien.
 En forøgelse af afkastkravet med i gns. 0,5% vil reducere den samlede dagsværdi med 18.980 t.kr. En formindskelse af afkastkravet med i gns. 0,5% vil øge den samlede dagsværdi med 23.010 t.kr.

Der er stikprøvevist anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Finansielle anlægsaktiver

5

	<u>Moder- selskabet</u>
	Kapitalandele i dattervirksomh der
Kostpris 1. januar 2023.....	65.541.258
Kostpris 31. december 2023.....	65.541.258
Værdireguleringer 1. januar 2023.....	-183.267
Udloddet resultat	-1.500.000
Årets værdireguleringer	1.713.877
Værdireguleringer 31. december 2023.....	30.610
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	65.571.868

Andre værdipapirer og kapitalandele

6

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	<u>Koncernen</u>
	Obligation
Dagsværdi 31. december 2023.....	4.970.208
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	5.027

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser

7

	Koncernen			
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	107.086.586	1.682.755	99.191.538	108.748.498
	107.086.586	1.682.755	99.191.538	108.748.498
	Moderselskabet			
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	5.349.245	0	0	0
	5.349.245	0	0	0

Eventualposter mv.

8

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Tilgodehavende skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 142 tkr. pr. balancedagen; eftersom der i året er indbetalt frivillig acontoskat.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Selskabet har afgivet en kaution overfor tilknyttede selskabers samlede gæld til DLR Kredit på 104.883 t.kr., som har pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi 184.411 T.kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for OAK BOLIG I A/S for 2023 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.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet OAK BOLIG I A/S samt dattervirksomheder, hvori OAK BOLIG I A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og dattervirksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages fuld eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra overtagelses- eller stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor koncernen faktisk opnår kontrol over den erhvervede virksomhed.

Erhvervede virksomheder indregnes i koncernregnskabet efter overtagelsesmetoden, med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Der indregnes udskudt skat af de overtagne omvurderinger med undtagelse af goodwill.

Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er anvendt en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdien og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver som goodwill og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid.

Ved køb af nye virksomheder, hvori indgår minoritetsinteresser, indregnes og måles minoritetsinteresserne til dagsværdi inklusive goodwill på minoritetsinteressernes andel.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på overtagelsestidspunktet.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens og selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til koncernens og selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af dattervirksomheder overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen, som er tidspunkt for opnåelse af kontrol. Købsvederlaget består af dagsværdien af det aftalte vederlag i form af overtagne aktiver og forpligtelser. Hvis en del af købsvederlaget er betinget af fremtidige begivenheder eller opfyldelse af aftalte betingelser, indregnes denne del af købsvederlaget til dagsværdi på overtagelsesdagen. Efterfølgende reguleringer af betinget købsvederlag indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. samt udskudt skat.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes det samlede tab, der må påregnes på entreprisen.

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. Tilgodehavende og skyldigt 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.