



**OKS Byg Holding ApS
Piletoften 20
5320 Agedrup**

CVR-nummer: 42392774

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2022 til 31. december 2022**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25/5 2023

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for OKS Byg Holding ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Agedrup, den 25. maj 2023

Direktion

Ómar Karl Sigurðsson



REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i OKS Byg Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for OKS Byg Holding ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske 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 Deres 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, De 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.

Odense M, den 25. maj 2023
Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
CVR-nr.: 16645699

Søren Bøggild Lund
registreret revisor
mne859



SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

OKS Byg Holding ApS
Piletoften 20
5320 Agedrup

CVR-nr.: 42 39 27 74
Stiftet: 11. maj 2021
Kommune: Odense
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Ómar Karl Sigurðsson

Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland
Finlandgade 1
5000 Odense C

Revisor

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
Bredbjergvej 46
5230 Odense M



LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at varetage formueforvaltning, uitlejningsvirksomhed og anden investeringsvirksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE**
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
Lejeindtægter af investeringsejendomme	138.900	35.755
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-65.751	-18.544
Andre eksterne omkostninger	-55.436	0
BRUTTORESULTAT	17.713	17.211
1 Personaleomkostninger	0	0
Andre driftsudgifter	0	-3.000
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	17.713	14.211
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.263	256.398
DRIFTSRESULTAT	14.450	270.609
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	238.702	353.653
Andre finansielle indtægter	897	76
3 Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-23.177	-10.232
Andre finansielle omkostninger	-52.365	-48.270
RESULTAT FØR SKAT	178.507	565.836
4 Skat af årets resultat	10.142	-47.405
ÅRETS RESULTAT	188.649	518.431
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	58.900	0
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	238.702	353.653
Overført resultat	-108.953	164.778
DISPONERET I ALT	188.649	518.431

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**
AKTIVER

	2022	2021
5 Grunde og bygninger	2.454.001	1.336.799
Materielle anlægsaktiver	2.454.001	1.336.799
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	691.955	453.253
Finansielle anlægsaktiver	691.955	453.253
ANLÆGSAKTIVER	3.145.956	1.790.052
Selskabsskat	0	1.853
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	59.004	0
Andre tilgodehavender	17.802	3.909
Tilgodehavender	76.806	5.762
Likvide beholdninger	42.453	133.691
OMSÆTNINGSAKTIVER	119.259	139.453
AKTIVER	3.265.215	1.929.505

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	592.355	353.653
Overført resultat.....	115.425	224.378
Forslag til udbytte for regnskabsåret	58.900	0
EGENKAPITAL.....	806.680	618.031
Hensættelse til udskudt skat	49.376	49.182
HENSATTE FORPLIGTELSER	49.376	49.182
Prioritetsgæld.....	1.574.591	758.402
Deposita	64.200	21.600
7 Langfristede gældsforpligtelser	1.638.791	780.002
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	44.363	20.856
Gæld til tilknyttede virksomheder	677.331	461.434
Selskabsskat.....	48.674	0
Kortfristede gældsforpligtelser	770.368	482.290
GÆLDSFORPLIGTELSER	2.409.159	1.262.292
PASSIVER	3.265.215	1.929.505
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
Virksomhedskapital ultimo	40.000	40.000
Overført til frie reserver.....	0	-59.600
Årets overkurs ved emission.....	0	59.600
Overkurs ved emission ultimo	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo.....	353.653	0
Årets bevægelse, resultatdisponering	238.702	353.653
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo	592.355	353.653
Overført resultat, primo	224.378	0
Årets resultat	-50.053	164.778
Foreslået udbytte.....	-58.900	0
Overført fra overkurs ved emission	0	59.600
Overført resultat ultimo	115.425	224.378
Foreslået udbytte.....	58.900	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	58.900	0
EGENKAPITAL.....	806.680	618.031



NOTER

	2022	2021
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	0	0
	<hr/>	<hr/>
	<hr/>	<hr/>
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.263	256.398
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt.....	-3.263	256.398
	<hr/>	<hr/>
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		
Renter kortfristet gæld	23.177	10.232
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder i alt	23.177	10.232
	<hr/>	<hr/>
	<hr/>	<hr/>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	-10.336	-1.777
Regulering af udskudt skat	194	49.182
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat i alt	-10.142	47.405
	<hr/>	<hr/>



NOTER

	Grunde og bygninger
5 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	1.080.402
Tilgang i årets løb	1.120.464
	<hr/>
Kostpris 31. december 2022	2.200.866
	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	256.398
Årets opskrivninger	-3.263
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2022	253.135
	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	2.454.001
	<hr/> <hr/>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indregning og større vedligeholdelsesarbejde mv. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet. Der forventes ingen tomgang i 2023.

Dagsværdi af investeringsejendommene udgør kr. 2.454.001.

Afkastkrav 5,0%

Omkostninger 30,44% af lejeindtægterne

Hvis afkastkravet stiger med 1% vil dagsværdi af investeringsejendommen udgør kr. 2.045.000, hvis afkastkravet falder med 1%, vil dagsværdi af investeringsejendommene udgør kr. 3.067.500.



NOTER

	2022	2021
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris, primo	99.600	99.600
Kostpris 31. december 2022	<u>99.600</u>	<u>99.600</u>
Op- og nedskrivninger primo	353.653	0
Årets resultatandele	<u>238.702</u>	<u>353.653</u>
Op- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>592.355</u>	<u>353.653</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	<u>691.955</u>	<u>453.253</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
OKS Byg ApS, Piletoften 20 Agedrup	100%	691.955	238.702

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
7 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	779.259	1.618.954	44.363	1.391.589
Deposita	<u>21.600</u>	<u>64.200</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>800.859</u>	<u>1.683.154</u>	<u>44.363</u>	<u>1.391.589</u>

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut på t.kr. 1.619 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er t.kr. 2.454.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for OKS Byg Holding ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Indtægter af kapitalandele

Selskabets primære aktivitet er at eje kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder. Indtægter fra kapitalandele er i overensstemmelse med årsregnskabsloven indregnet som nettoomsætning i resultatopgørelsen.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske tilknyttede virksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes 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. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målemetode.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder samt kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENNEO

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

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

Ómar Karl Sigurðsson

Direktør

Serienummer: f7bbb943-a5fe-4fca-bb02-fb873f958879

IP: 83.75.xxx.xxx

2023-05-25 19:58:25 UTC



Søren Bøggild Lund

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S CVR: 16645699

Registreret revisor

Serienummer: d856dee0-7809-4fb1-b53d-8e03bdc3e408

IP: 87.48.xxx.xxx

2023-05-26 10:00:46 UTC



Ómar Karl Sigurðsson

Dirigent

Serienummer: f7bbb943-a5fe-4fca-bb02-fb873f958879

IP: 83.74.xxx.xxx

2023-05-26 10:12:10 UTC



Penneo dokumentnøgle: C8WC2-YFSJ5-HV5T8-AAE15-KPLB4-GCTV7

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>