

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

OAK 8 A/S

Fuglevangsvej 11, 1962 Frederiksberg C

CVR-nr. 43 66 32 83

Årsrapport

22. november 2022 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2024.

Steffen Moos
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 22. november 2022 - 31. december 2023 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter | 12 |

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 22. november 2022 - 31. december 2023 for OAK 8 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 22. november 2022 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 26. juni 2024

Direktion

Steffen Moos
Direktør

Bestyrelse

Inga Holst
Formand

Stig Myken
Bestyrelsesmedlem

Steffen Moos
Bestyrelsesmedlem

Jens Ole Udal Jepsen
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i OAK 8 A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for OAK 8 A/S for regnskabsåret 22. november 2022 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 22. november 2022 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

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

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

København, den 26. juni 2024

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Koskelin
statsautoriseret revisor
mne30140

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | OAK 8 A/S Fuglevangsvej 11 1962 Frederiksberg C CVR-nr.: 43 66 32 83 Regnskabsår: 22. november - 31. december |
| Bestyrelse | Inga Holst, Formand Stig Myken, Bestyrelsesmedlem Steffen Moos, Bestyrelsesmedlem Jens Ole Uldal Jepsen, Bestyrelsesmedlem |
| Direktion | Steffen Moos, Direktør |
| Revision | Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø |
| Modervirksomhed | MOOS FINANS ApS |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er give kunder mulighed for at bygge enkle og eksklusive boliger ved at formidle og sælge arkitekttegnede huse fra unikke arkitekter. Selskabet formidler desuden rettigheder til en tilhørende leveranceplatform og rådgivningsforum. Boligerne opføres af vores samarbejdspartnere, bygmestrene der står for opførelsen og ansvaret for byggerierne.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -650.610 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -811.858 kr.

Ledelsen anser ikke dette resultat for tilfredsstillende.

Selskabets koncept er nyt og unikt i byggebranchen. Året har været anvendt til at opbygge konceptet, inklusive hjemmeside og markedsføring samt etablering af grundlaget for samarbejdspartnerskaber med bygmestre. Omkostninger anvendt hertil er aktiveret.

Byggekonceptet er udarbejdet, så det lever op til både den nuværende lovgivning og de nye regler omkring CO2 indhold.

Konceptet var forventet klar ultimo året. For at sikre at alle juridiske aspekter og kontraktgrundlag var kvalitetssikret, har selskabet dog brugt ekstra måneder i det nye år til færdiggørelsen. Færdiggørelsen af konceptet har ligget klar siden maj 2024 og der er efter årets udgang indgået aftaler med nogle bygmestre. Forventningen til de kommende 12 måneder er salg af mellem 8-15 huse.

Selskabets bestyrelse er opmærksom på likviditet i selskabet, og der er udarbejdet en plan for tilførsel af yderligere kapital til selskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OAK 8 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, vareforbrug samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt køb af fremmedarbejde.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, administration og lokaler.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).



Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Udviklingsprojekter, patenter og licenser

Udviklingsomkostninger omfatter omkostninger, lønninger og gager samt afskrivninger, der direkte kan henføres til udviklingsaktiviteter.

Udviklingsprojekter, der er klart definerede og identificerbare, hvor den tekniske gennemførlighed, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende projektet, indregnes som immaterielle anlægsaktiver, såfremt kostprisen kan opgøres pålideligt, og der er tilstrækkelig sikkerhed for, at den fremtidige indtjening kan dække produktions-, salgs- og administrationsomkostninger. Øvrige udviklingsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, efterhånden som omkostningerne afholdes.

Udviklingsomkostninger, der er indregnet i balancen, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Efter færdiggørelsen af udviklingsarbejdet afskrives aktiverede udviklingsomkostninger lineært over den vurderede økonomiske brugstid. Afskrivningsperioden udgør sædvanligvis 10 år.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

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 og for betalte acontoskatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

| <u>Note</u> | 22/11 2022 | - 31/12 2023 |
|---|------------|-----------------|
| Bruttotab | | -650.610 |
| 1 Personaleomkostninger | | -57.406 |
| Driftsresultat | | -708.016 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | | -103.842 |
| Resultat før skat | | -811.858 |
| Skat af årets resultat | | 0 |
| Årets resultat | | -811.858 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til øvrige lovpligtige reserver | | 667.873 |
| Disponeret fra overført resultat | | -1.479.731 |
| Disponeret i alt | | -811.858 |

Balance

Aktiver

| <u>Note</u> | <u>31/12 2023</u> |
|--|-------------------------|
| Anlægsaktiver | |
| Udviklingsprojekter under udførelse | 856.248 |
| Immaterielle anlægsaktiver i alt | <u>856.248</u> |
| Deposita | 9.955 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>9.955</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>866.203</u> |
| Omsætningsaktiver | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 60.000 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 400.000 |
| Andre tilgodehavender | 416.149 |
| Periodeafgrænsningsposter | <u>69.365</u> |
| Tilgodehavender i alt | <u>945.514</u> |
| Likvide beholdninger | <u>540.324</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>1.485.838</u> |
| Aktiver i alt | <u>2.352.041</u> |

Balance

| Passiver | 31/12 2023 |
|--|-------------------------|
| Note | <u>31/12 2023</u> |
| Egenkapital | |
| Virksomhedskapital | 457.339 |
| Overkurs ved emission | 1.192.661 |
| Reserve for udviklingsprojekter | 667.873 |
| Overført resultat | -1.479.731 |
| Egenkapital i alt | <u>838.142</u> |
| Gældsforpligtelser | |
| 3 Anden gæld | <u>1.192.249</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>1.192.249</u> |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 161.592 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 96.326 |
| Anden gæld | <u>63.732</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>321.650</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>1.513.899</u> |
| Passiver i alt | <u>2.352.041</u> |
| | |
| 4 Eventualposter | |

**Noter**

| | 22/11 2022 - 31/12 2023 |
|---|----------------------------|
| 1. Personaleomkostninger | |
| Lønninger og gager | 50.402 |
| Andre omkostninger til social sikring | 4.166 |
| Personaleomkostninger i øvrigt | 2.838 |
| | <u>57.406</u> |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>2</u> |
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | |
| Andre finansielle omkostninger | 103.842 |
| | <u>103.842</u> |
| 3. Anden gæld | |
| Anden gæld i alt | 1.353.841 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | -161.592 |
| | <u>1.192.249</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>123.111</u> |
| 4. Eventualposter | |
| Eventualforpligtelser | |
| Huslejeforpligtelse: | |
| Selskabet har indgået en lejekontrakt med 1 måneds opsigelse. Den månedlig ydelese udgør 12.443 kr. | |

4. Eventualposter (fortsat)**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Moos Finans ApS, CVR-nr. 30194209, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

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.”

Stig Myken

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2a4f6612-9021-47bf-9aa4-c698ec9ee3c7

IP: 89.150.xxx.xxx

2024-06-26 17:20:06 UTC



Steffen Moos

OAK 8 A/S CVR: 43663283

Direktør

Serienummer: 42735694-2c97-48bd-9158-27f01a1582c0

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-06-26 17:46:55 UTC



Steffen Moos

OAK 8 A/S CVR: 43663283

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 42735694-2c97-48bd-9158-27f01a1582c0

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-06-26 17:46:55 UTC



Inga Holst

Bestyrelsesformand

Serienummer: a49d2025-4c51-4453-905a-d0cd38aae5df

IP: 78.143.xxx.xxx

2024-06-27 11:58:55 UTC



Jens Ole Uldal Jepsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 401239d3-f4bd-46e6-a436-fa85b9f2811c

IP: 80.162.xxx.xxx

2024-06-27 16:11:15 UTC



Claus Koskelin

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: a177889e-e1cf-43ed-b293-7c6658ed8958

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-06-27 16:33:58 UTC



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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

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.”

Steffen Moos

OAK 8 A/S CVR: 43663283

Dirigent

Serienummer: 42735694-2c97-48bd-9158-27f01a1582c0

IP: 87.62.xxx.xxx

2024-06-28 08:52:19 UTC



Penneo dokumentnøgle: SV3MV-JMLEK-D80KO-LXWMMI-Y2EVO-MWCP6

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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**