

OAK BOLIG I A/S

c/o OAK A/S, Søndergade 66D, 2. th, 8000 Aarhus C
CVR-nr. 39 49 23 34

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 3. april 2025

Mads Heide Ankjær

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
Koncernoversigt	4

Erklæringer

Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6-8

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	9-11
-------------------	------

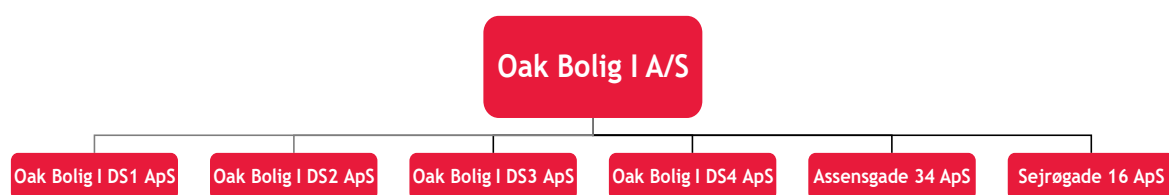
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	12
Balance	13-14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16-18
Anvendt regnskabspraksis	19-23

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

Koncernoversigt



Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 11. marts 2025

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 11. marts 2025

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): 1,16%
- Årets resultat før skat: DKK 0,75 mio.
- Årets udbytte: 0%
- Egenkapital: DKK 64,78 mio.
- Indre værdi pr. aktie: DKK 31,19
- Belåningsgrad (LTV): 57,6%

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 0,75 mio. svarende til et afkast (IRR) på 1,16% anses ikke som tilfredsstillende og er lavere end ejendomsfondens langsigtede afkastforventninger. Årets afkast er reduceret af større investeringer i selskabets ejendomme på DKK 2,5 mio.

Bestyrelsen indstiller til, at der ikke udbetales udbytte i år, idet vi står over for istandsættelse af to lejligheder der rummer betydelige lejerereserver, som vi ønsker at udnytte.

Samtidig vægter vi likviditeten højt og ønsker at bibeholde en god likviditetsreserve - særligt efter præsidentskiftet i USA og den usikkerhed det har skabt, samt de store udsving det har givet på rentemarkedet.

I 2024 har vi investeret i selskabets ejendomsportefølje, hvor vi blandt ejendommene har istandsat to lejligheder og desuden foretaget facaderenoveringer, etableret omfangsdræn, -nye kloakbrønde og -ny vandledning.

Værdi af investeringsejendomme

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

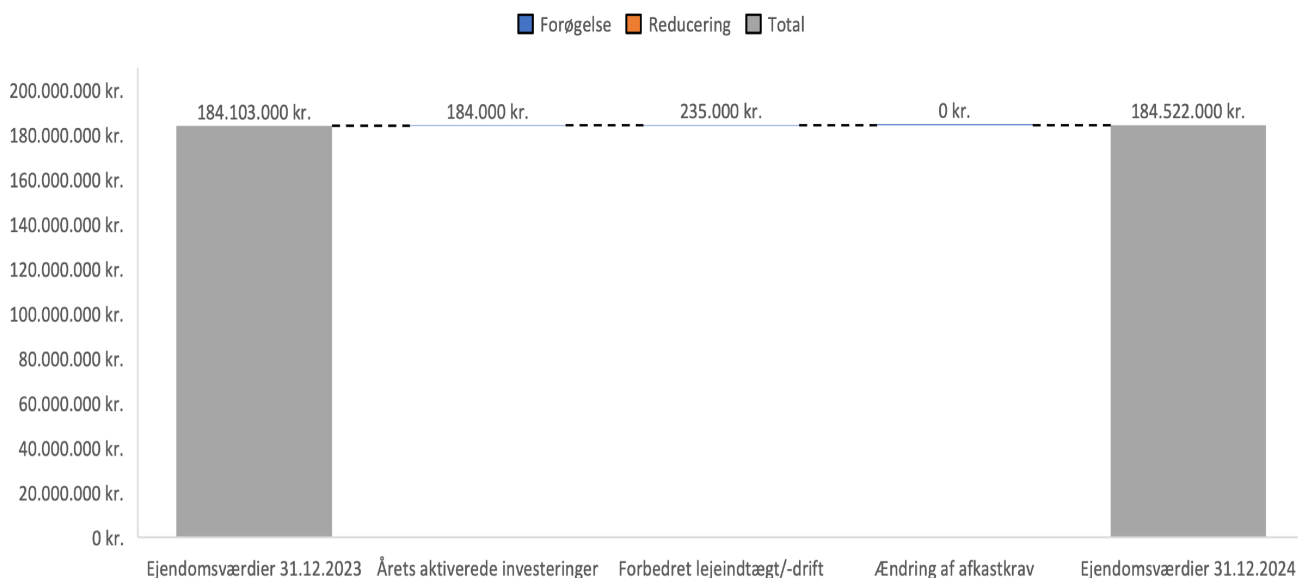
Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav på ejendomsfondens investeringsejendomme er 4,41%.

Årets værdireguleringer er positive med DKK 0,23 mio., og den samlede værdi af investeringsejendomme udgør DKK 184,52 mio.

Grafen herunder viser en dekomponering af værdireguleringerne, hvoraf det fremgår, at værdireguleringerne er drevet af en forbedret ejendomsdrift, mens afkastkravet er uændret.

Ledelsesberetning

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)



Årets resultat

Årets resultat før skat udgør DKK 0,75 mio., hvilket svarer til et afkast (IRR) på 1,16%.

Resultatet er ikke tilfredsstillende og lavere end ejendomsfondens langsigtede afkastforventninger grundet større investeringer i selskabets ejendomme på cirka DKK 2,5 mio. samt lavere værdireguleringer end de langsigtede forventninger.

Årets resultat efter skat udgør DKK 0,58 mio. og ejendomsfondens egenkapital udgør DKK 64,78 mio. Indre værdi per aktie udgør DKK 31,19.

Resultathonorar jf. forvaltningsaftale

Årets resultathonorar udgør DKK 0, svarende til 0% af årets resultat før skat. Det akkumulerede resultathonorar er opgjort til DKK 0 mio.

Forventninger til fremtiden

For 2025 forventer vi, at afkastet ligger lavere end ejendomsfondens langsigtede årlige afkastforventninger. Forventningerne er begrundet i en begrænset stigning i lejeindtægterne og heraf værdireguleringerne. Hvis det bliver muligt at istandsætte de førømtalte lejemål og aktivere lejereserven heri, vil afkastet dog overstige årets forventninger. Vi forventer en tilfredsstillende driftsindtjening på ejendomsdriften i 2025. Ejendomsfonden forventer fortsat at generere et langsigtet årligt afkast (IRR) før skat på 8-10%.

Ejendomsporteføljen

Ejendomsfondens ejendomsportefølje bestod pr. 31.12.2024 af 12 boligudlejningsejendomme med samlet 123 lejemål. Lejemålenes samlede areal udgjorde cirka 8.600 m².

Belåningsgrad og rentesikring

Loan-to-Value (LTV) udgør 57,6% 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 beholdning udgjorde pr. 31.12.2024 DKK 2,48 mio.

Ledelsesberetning

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

Ejendomsfonden ejer egne aktier svarende til 1,24% af de samlede kapitalandele. Beholdningen af egen aktier er fratrukket i egenkapitalen. Købet skete i 2023 i forbindelse med det første af de 5-årige exit-vinduer jf. ejendomsfondens vedtægter.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2024 kr.	2023 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Nettoomsætning		9.413.578	9.667.258	0	0
Andre driftsindtægter		25.026	33.267	0	0
Eksterne omkostninger		-5.642.977	-3.944.986	-1.132.124	-1.438.572
Bruttoresultat		3.795.627	5.755.539	-1.132.124	-1.438.572
Personaleomkostninger	1	-1.098.730	-970.621	0	0
Af- og nedskrivninger		-62.500	-5.209	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		234.854	-1.815.382	0	0
Driftsresultat		2.869.251	2.964.327	-1.132.124	-1.438.572
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	1.447.686	1.713.877
Andre finansielle indtægter		150.466	106.186	148.944	105.813
Andre finansielle omkostninger	2	-2.273.931	-2.310.896	-127.042	-104.921
Resultat før skat		745.786	759.617	337.464	276.197
Skat af årets resultat	3	-164.350	-167.296	243.972	316.124
Årets resultat		581.436	592.321	581.436	592.321

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	650.000	0	650.000
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0	1.447.686	30.601
Overført resultat		581.436	-57.679	-866.250	-88.280
I alt		581.436	592.321	581.436	592.321

Balance 31. december

	Koncernen		Moderselskabet		
	Note	2024 kr.	2023 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver					
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		244.791	307.291	0	0
Investeringsejendomme		184.522.246	184.103.245	0	0
Materielle anlægsaktiver	4	184.767.037	184.410.536	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	67.019.554	65.571.868
Finansielle anlægsaktiver	5	0	0	67.019.554	65.571.868
Anlægsaktiver		184.767.037	184.410.536	67.019.554	65.571.868
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		64.439	68.703	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	0	17.965	0
Udskudte skatteaktiver		0	0	441.478	539.729
Andre tilgodehavender		32.788	6.191	0	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	142.229	0	142.229
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	0	342.223	786.279
Periodeafgrænsningsposter		51.326	21.845	0	0
Tilgodehavender		148.553	238.968	801.666	1.468.237
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	4.970.208	0	4.970.208
Værdipapirer og kapitalandele		0	4.970.208	0	4.970.208
Likvide beholdninger		2.481.469	1.720.169	1.732.992	668.004
Omsætningsaktiver		2.630.022	6.929.345	2.534.658	7.106.449
Aktiver		187.397.059	191.339.881	69.554.212	72.678.317

Balance 31. december

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2024 kr.	2023 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Passiver					
Aktiekapital		2.103.137	2.103.137	2.103.137	2.103.137
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0	1.478.287	30.601
Overført overskud		62.679.057	62.097.621	61.200.770	62.067.020
Forslag til udbytte		0	650.000	0	650.000
Egenkapital		64.782.194	64.850.758	64.782.194	64.850.758
<hr/>					
Hensættelse til udskudt skat		13.014.222	12.849.872	0	0
Andre hensatte forpligtelser		0	2.453.312	0	2.453.312
Hensatte forpligtelser		13.014.222	15.303.184	0	2.453.312
<hr/>					
Gæld til realkreditinstitutter		103.699.702	105.403.831	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	4.744.020	5.349.245
Langfristede gældsforpligtelser	6	103.699.702	105.403.831	4.744.020	5.349.245
<hr/>					
Gæld til realkreditinstitutter		1.704.132	1.682.755	0	0
Deposita		3.452.095	3.555.062	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		652.176	460.560	27.998	25.002
Anden gæld		92.538	83.731	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		5.900.941	5.782.108	27.998	25.002
Gældsforpligtelser		109.600.643	111.185.939	4.772.018	5.374.247
<hr/>					
Passiver		187.397.059	191.339.881	69.554.212	72.678.317
<hr/>					
Eventualposter mv.	7				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8				

Egenkapitalopgørelse

kr.	Koncernen			
	Aktiekapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	2.103.137	62.097.621	650.000	64.850.758
Forslag til resultatdisponering		581.436		581.436
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte			-650.000	-650.000
Egenkapital 31. december 2024	2.103.137	62.679.057	0	64.782.194

kr.	Moderselskabet				
	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	2.103.137	30.601	62.067.020	650.000	64.850.758
Forslag til resultatdisponering	1.447.686		-866.250		581.436
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte				-650.000	-650.000
Egenkapital 31. december 2024	2.103.137	1.478.287	61.200.770	0	64.782.194

Noter

	Koncernen		Moderselskabet	
	2024 kr.	2023 kr.	2024 kr.	2023 kr.
1 Personaleomkostninger				
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2	1	1
Løn og gager	948.241	846.622	0	0
Pensioner	147.021	118.836	0	0
Andre omkostninger til social sikring	3.468	5.163	0	0
	1.098.730	970.621	0	0
2 Andre finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	127.042	99.055
Finansielle omkostninger i øvrigt	2.273.931	2.310.896	0	5.866
	2.273.931	2.310.896	127.042	104.921
3 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	537.695	-342.223	-248.583
Regulering af udskudt skat	164.350	-370.399	98.251	-67.541
	164.350	167.296	-243.972	-316.124

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver

	Koncernen	
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsejend omme
kr.		
Kostpris 1. januar 2024	312.500	161.574.010
Tilgang	0	184.147
Kostpris 31. december 2024	312.500	161.758.157
Opskrivninger 1. januar 2024	0	22.529.235
Årets opskrivninger	0	234.854
Opskrivninger 31. december 2024	0	22.764.089
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	5.209	0
Årets afskrivninger	62.500	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	67.709	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	244.791	184.522.246

kr.

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 4,92%) (2023: 4,93%). Modtagne deposita og forudbetalt leje indgår i dagsværdien.

Detaillejeboligejendomme beliggende i Horsens 6,25% (vægtet gennemsnit 6,25%) (2023: 6,25%). Modtagne deposita og forudbetalt leje indgår i dagsværdien.

Boligejendomme beliggende i Aarhus C 3,5% (vægtet gennemsnit 3,5%) (2023: 3,5%). Modtagne deposita og forudbetalt leje indgår i dagsværdien.

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 4,41% pr. 31/12 2024 (4,42% pr. 31/12 2023). Modtagne deposita og forudbetalt leje indgår i dagsværdien.

En forøgelse af afkastkravet med i gns. 0,5% vil reducere den samlede dagsværdi med 18.568 t.kr.

En formindskelse af afkastkravet med i gns. 0,5% vil øge den samlede dagsværdi med 23.648 t.kr.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Noter

5 | Finansielle anlægsaktiver

	Moder- selskabet
kr.	Kapitalandele i dattervirk- somheder
Kostpris 1. januar 2024	65.541.258
Kostpris 31. december 2024	65.541.258
Værdireguleringer 1. januar 2024	30.610
Årets værdireguleringer	1.447.686
Værdireguleringer 31. december 2024	1.478.296
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	67.019.554

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Koncernen			
	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	105.403.834	1.704.132	99.191.538	107.086.586
	105.403.834	1.704.132	99.191.538	107.086.586

kr.	Moderselskabet			
	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.744.020	0	0	5.349.245
	4.744.020	0	0	5.349.245

7 | Eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

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

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.

8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet en kaution overfor tilknyttede selskabers samlede gæld til DLR Kredit på 106.322 t.kr., som har pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi 184.552 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OAK BOLIG I A/S for 2024 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 ny erhvervede, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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 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 salgsomkostninger 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 overdragne 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 anskaffelseshærdien.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.