

OAK BOLIG I A/S

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

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. marts 2023

Mads Heide Ankjær

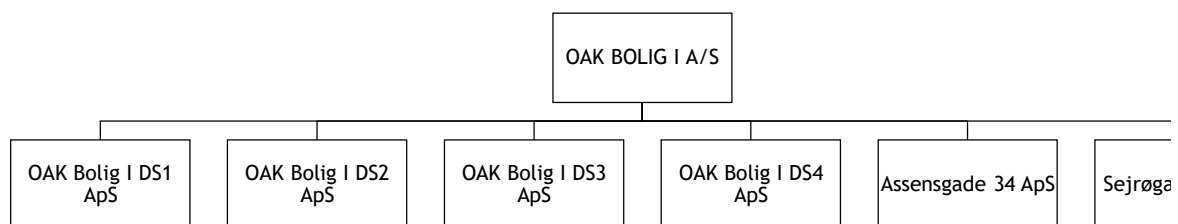
INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Koncernoversigt.....	4
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	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 Kystvejen 29 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 2022 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10. marts 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisors 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. Fejlinformation 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 10. marts 2023

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): -3,21%
- Årets resultat før skat: DKK -2,16 mio.
- Årets udbytte: 1%
- Egenkapital: DKK 65,72 mio.
- Indre værdi pr. aktie: DKK 31,25
- Belåningsgrad (LTV): 59,1%

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 -2,16 mio. svarende til et afkast (IRR) på -3,21% anses som utilfredsstillende og væsentlig under ejendomsfondens langsigtede afkastforventninger. Årets afkast er negativt som følge af negative værdireguleringer af selskabets ejendomme på DKK 4,68 mio.

Givet at driftsindtjeningen er positiv, indstiller bestyrelsen til at der udbetales et udbytte på 1% af egenkapitalen pr. 31.12.2022, svarende til DKK 0,66 mio., som forventes vedtaget på den ordinære generalforsamling. Udbyttet er lavere end de tidligere år, da bestyrelsen ønsker at bibeholde en stor del af ejendomsfondens likvide beholdning på kr. 7,87 mio.

I 2022 har ejendomsfonden alene investeret i modernisering af eksisterende boliglejemål, særligt i ejendommen Sejrosgade 16, Aarhus C, som selskabet overtog i 2021.

Værdi af investeringsejendomme

Investeringssejendommenes afkastkrav ligger i intervallet 3,45%-5,11%.

Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav på ejendomsfondens investeringsejendomme er 4,3%.

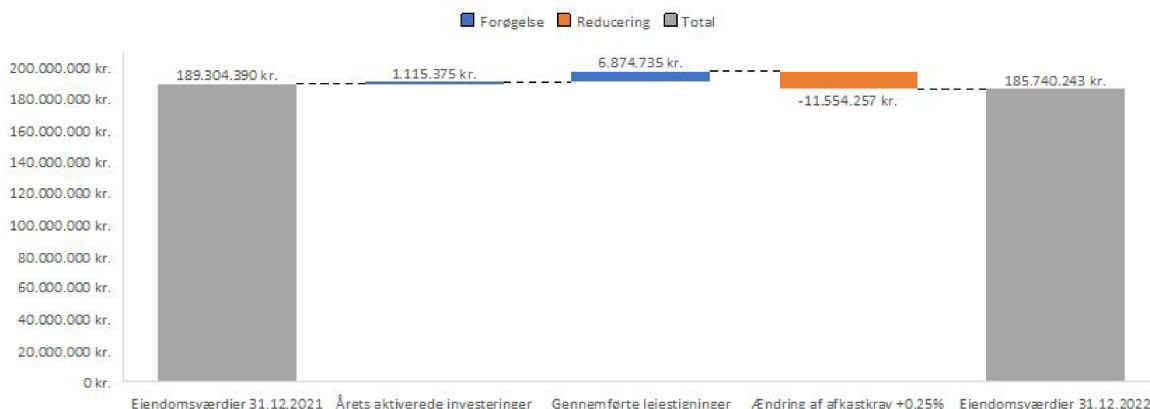
Årets værdireguleringer er negative med DKK 4,68 mio., og den samlede værdi af investeringsejendomme udgør DKK 185,74 mio.

I slutningen af 2022 og starten af 2023 har vi set små prisfald på investeringsejendomme. Når vi ser på investeringsejendomme til salg, er sælgerne fortsat ikke villige til at sænke priserne meget, men omvendt har køberne af investeringsejendomme én efter én sat nye køb i bero i slutningen af 2022. De manglende købere og rentestigningerne har samtidig fået erhvervsmæglerne til at hæve forventningerne til afkastkravet for 2023 en smule. På denne baggrund vælger vi ligeledes at hæve afkastkravet for ejendomsporteføljen med gennemsnitligt 0,25%. I forbindelse med medinvestorernes exitmulighed ultimo 2023, foretages der en ekstern vurdering af ejendomsporteføljen.

LEDELSESBERETNING

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

Vi har 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 0,25%, mens stigningen i lejeindtægten trækker i den positive retning og reducerer den negative nettoværdiregulering.



Årets resultat

Årets resultat før skat udgør DKK -2,16 mio. efter indregning af hensat resultathonorar, hvilket svarer til et afkast (IRR) på -3,21%.

Resultatet er ikke tilfredsstillende og væsentligt under ejendomsfondens langsigtede afkastforventninger.

Årets resultat efter skat udgør DKK -1,65 mio. og ejendomsfondens egenkapital udgør DKK 65,72 mio. Indre værdi per aktie udgør DKK 31,25.

Resultathonorar jf. forvaltningsaftale

Årets resultathonorar udgør DKK -0,21 mio., svarende til 10% af årets resultat før skat. Det akkumulerede resultathonorar som tidligst afregnes efter årsrapporten for 2023, er opgjort til DKK 2,16 mio. Resultathonoraret er indregnet i balancen til nutidsværdien af betalingen med tillæg af gældende moms.

Forventninger til fremtiden

For 2023 forventer vi, at afkastet ligger lavere end ejendomsfondens langsigtede årlige afkastforventninger, grundet den aktuelle markedsstemning. Vi forventer en tilfredsstillende driftsindtjening på ejendomsdriften i 2023.

Ejendomsfonden forventer fortsat at generere et langsigtet årligt afkast (IRR) før skat på 8-10%.

Ejendomsporteføljen

Ejendomsfondens ejendomsportefølje bestod pr. 31.12.2022 af 12 boligudlejningsejendomme med samlet 123 lejemål. Lejemålenes samlede areal udgjorde cirka 8.600 m².

Belåningsgrad og rentesikring

Loan-to-Value (LTV) udgør 59,1% 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. 31.12.2022 DKK 7,87 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.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2022 kr.	2021 kr.	2022 kr.	2021 kr.
NETTOOMSÆTNING		9.099.456	7.947.514	0	0
Andre driftsindtægter.....		23.183	15.636	0	0
Eksterne omkostninger.....		-3.936.680	-4.593.025	-1.208.555	-2.219.040
BRUTTORESULTAT		5.185.959	3.370.125	-1.208.555	-2.219.040
Personaleomkostninger.....	1	-766.208	-655.417	0	0
Andre driftsomkostninger.....		0	-129.492	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-4.679.521	8.317.572	0	0
DRIFTSRESULTAT		-259.770	10.902.788	-1.208.555	-2.219.040
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0	-706.028	9.307.852
Andre finansielle indtægter.....		57.214	9	0	9
Andre finansielle omkostninger.....		-1.955.013	-1.202.819	-6.953	-37.048
RESULTAT FØR SKAT		-2.157.569	9.699.978	-1.921.536	7.051.773
Skat af årets resultat.....	2	503.381	-2.151.740	267.348	496.465
ÅRETS RESULTAT		-1.654.188	7.548.238	-1.654.188	7.548.238
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING					
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		660.000	2.040.000	660.000	2.040.000
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		0	0	-652.253	5.537.344
Overført resultat.....		-2.314.188	5.508.238	-1.661.935	-29.106
I ALT		-1.654.188	7.548.238	-1.654.188	7.548.238

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2022 kr.	2021 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		185.740.245	189.304.391	0	0
Materielle anlægsaktiver.....	3	185.740.245	189.304.391	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0	65.357.991	76.564.019
Finansielle anlægsaktiver.....	4	0	0	65.357.991	76.564.019
ANLÆGSAKTIVER.....		185.740.245	189.304.391	65.357.991	76.564.019
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		139.131	190.455	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	0	182.216	1
Udskudte skatteaktiver.....		0	0	472.188	458.812
Andre tilgodehavender.....		5.088	0	0	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		157.222	159.438	157.222	159.438
Tilgodehavende Sambeskatning....		0	0	746.750	182.203
Periodeafgrænsningsposter.....		19.831	25.362	0	0
Tilgodehavender.....		321.272	375.255	1.558.376	800.454
Likvide beholdninger.....		7.871.217	8.827.685	999.492	4.369.646
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		8.192.489	9.202.940	2.557.868	5.170.100
AKTIVER.....		193.932.734	198.507.331	67.915.859	81.734.119

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2022 kr.	2021 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		2.103.137	2.057.168	2.103.137	2.057.168
Overkurs ved emission.....		0	0	1.454.031	0
Reserve for nettoopsk. efter indre værdi metode.....		0	0	0	5.614.909
Overført overskud.....		62.959.046	63.819.211	61.505.015	58.204.294
Forslag til udbytte.....		660.000	2.040.000	660.000	2.040.000
EGENKAPITAL.....		65.722.183	67.916.379	65.722.183	67.916.371
Hensættelse til udskudt skat.....		13.220.460	14.187.840	0	0
Andre hensatte forpligtelser.....		2.146.307	2.085.509	2.146.307	2.085.509
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		15.366.767	16.273.349	2.146.307	2.085.509
Gæld til realkreditinstitutter.....		107.086.586	108.249.243	0	0
Langfristede gældsforpligtelser...	5	107.086.586	108.249.243	0	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.661.912	1.924.682	0	0
Deposita.....		3.616.367	3.489.092	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		321.959	405.060	24.000	25.001
Gæld til tilknyttede virksomheder.		0	0	0	11.707.238
Selskabsskat.....		0	28.800	0	0
Anden gæld.....		118.360	220.726	23.369	0
Periodeafgrænsningsposter.....		38.600	0	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser...		5.757.198	6.068.360	47.369	11.732.239
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		112.843.784	114.317.603	47.369	11.732.239
PASSIVER.....		193.932.734	198.507.331	67.915.859	81.734.119
 Eventualposter mv.	6				
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7				

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Koncernen			
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	2.057.168	63.819.203	2.040.000	67.916.371
Forslag til resultatdisponering.....		-2.314.188	660.000	-1.654.188
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-2.040.000	-2.040.000
Kapitalforhøjelse.....	45.969	1.454.031		1.500.000
Egenkapital 31. december 2022.....	2.103.137	62.959.046	660.000	65.722.183

	Morderselskabet					
	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022..	2.057.168	0	11.152.253	52.666.950	2.040.000	67.916.371
Forslag til resultatdisponering.....			-652.253	-1.661.935	660.000	-1.654.188
Transaktioner med ejere						
Ordinært udbytte.....					-2.040.000	-2.040.000
Kapitalforhøjelse.....	45.969	1.454.031				1.500.000
Overførsler						
Modt./dekl. udbytte.....			-10.500.000			-10.500.000
Tilladt udligning.....				10.500.000		10.500.000
Egenkapital 31. december 2022.....	2.103.137	1.454.031	0	61.505.015	660.000	65.722.183

NOTER

Note

	Koncernen		Moderselskabet		
	2022	2021	2022	2021	
	kr.	kr.	kr.	kr.	
Personaleomkostninger					1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	1	1	
Løn og gager	675.687	574.917	0	0	
Pensioner	89.697	80.306	0	0	
Andre omkostninger til social sikring	2.824	2.944	0	0	
Andre personaleomkostninger	-2.000	-2.750	0	0	
	766.208	655.417	0	0	
Skat af årets resultat					2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	492.785	540.566	-253.972	-241.653	
Regulering skat vedrørende tidligere år	-28.786	0	0	0	
Regulering af udskudt skat	-967.380	1.611.174	-13.376	-254.812	
	-503.381	2.151.740	-267.348	-496.465	
Materielle anlægsaktiver					3
			Koncernen		
			Investeringsejedomme		
Kostpris 1. januar 2022			160.280.254		
Tilgang			1.115.375		
Kostpris 31. december 2022			161.395.629		
Opskrivninger 1. januar 2022			29.024.137		
Årets opskrivninger			-4.679.521		
Opskrivninger 31. december 2022			24.344.616		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022			185.740.245		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1			161.395.629		

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

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% (vægtet gennemsnit 4,76%)(31/12 2021 4,15%). Modtagne deposita og forudbetalt leje indgår i dagsværdien.
 Detaillejemål beliggende i Horsens 6% (vægtet gennemsnit 6%)(31/12 2021 5,75%). Modtagne deposita og forudbetalt leje indgår i dagsværdien.
 Boligejendomme beliggende i Aarhus C 3,45% (vægtet gennemsnit 3,45%) (31/12 2021 3,2%). Modtagne deposita og forudbetalt leje indgår i dagsværdien.
 Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 4,30% pr. 31/12 2022 (4,05% pr. 31/12 2021). Modtagne deposita og forudbetalt leje indgår i dagsværdien.
 En forøgelse af afkastkravet med i gns. 0,5% vil reducere den samlede dagsværdi med 19.250 t.kr. En formindskelse af afkastkravet med i gns. 0,5% vil øge den samlede dagsværdi med 24.040 t.kr.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Finansielle anlægsaktiver

4

	Moder- selskabet
	Kapitalandele i dattervirksomh der
Kostpris 1. januar 2022.....	65.541.258
Kostpris 31. december 2022.....	65.541.258
Værdireguleringer 1. januar 2022.....	11.152.253
Udloddet resultat	-10.500.000
Årets værdireguleringer	-706.028
Andre reguleringer.....	-129.492
Værdireguleringer 31. december 2022.....	-183.267
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 1. januar 2022.....	129.492
Overførsel	-129.492
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 31. december 2022.....	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	65.357.991

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser

5

	Koncernen			
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	108.748.498	1.661.912	95.617.318	110.173.925
	108.748.498	1.661.912	95.617.318	110.173.925

Eventualposter mv.

6

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 157 tkr. pr. balancedagen; eftersom der i året er indbetalt frivillig acontoskat.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Selskabet har afgivet en kaution overfor tilknyttede selskabers samlede gæld til DLR Kredit på på 108.748 t.kr., som har pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi 185.740 T.kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for OAK BOLIG I A/S for 2022 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.

Transaktionsomkostninger, afholdt i forbindelse med erhvervelse af virksomheder, indregnes i resultatopgørelsen i afholdelsesåret.

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 driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens og selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 fra trukket 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

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

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investerings ejendommene, 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 salgsmomkostninger 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. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Ved beregning af dagsværdi på investerings ejendomme er gjort anvendelse af 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. Overtagelsesdagen er det tidspunkt, hvor selskabet faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

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

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.

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 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. 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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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