

OAK BOLIG I A/S

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

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 15. april 2026

Mads Heide Ankjær

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestre Ringgade 28
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 45 71 93 75

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

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the letters.

BDO

Indholdsfortegnelse

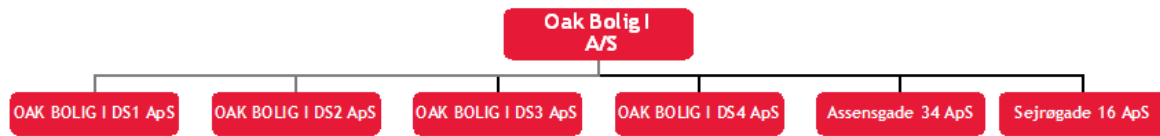
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Koncernoversigt	4
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6-8
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	9-11
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	12
Balance	13-14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16-19
Anvendt regnskabspraksis	20-24

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

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 Ravn Ankjær
Direktion	Mads Ravn Ankjær
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C
Advokat	DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab Hack Kampmanns Plads 2 8000 Aarhus C

Koncernoversigt



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18. marts 2026

Direktion:

Mads Ravn Ankjær

Bestyrelse:

Kurt Ankjær
Formand

Jens Carl Frederik Holck Nielsen

Mads Ravn Ankjær

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne 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 2025, 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 2025 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 revisorers 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 18. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

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): 3,66%
- Årets resultat før skat: DKK 2,37 mio.
- Årets udbytte: 1%
- Egenkapital: DKK 66,63 mio.
- Indre værdi pr. aktie: DKK 32,08
- Belåningsgrad (LTV): 56,6%

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 2,37 mio. svarende til et afkast (IRR) på 3,66% anses som mindre tilfredsstillende idet det er lavere end ejendomsfondens langsigtede afkastforventninger. Årets driftsresultat er tilfredsstillende, men fastholdte afkastkrav giver begrænsede positive værdireguleringer.

Bestyrelsen indstiller til, at der udbetales et udbytte på 1% af egenkapitalen pr. 31.12.2025, svarende til DKK 0,67 mio.

Ledelsesberetning

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

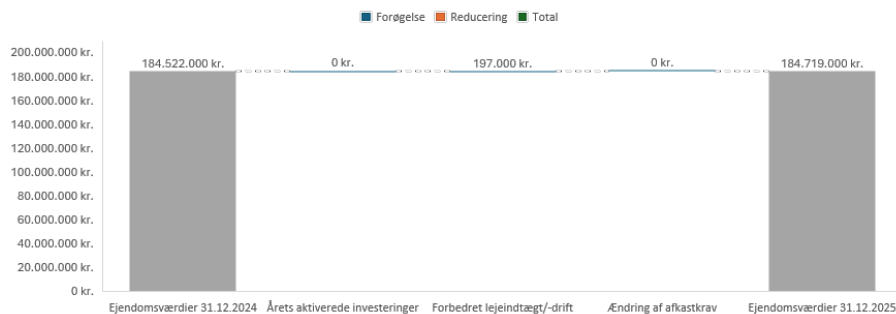
Værdi af investeringsejendomme

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

Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav på ejendomsfondens investeringsejendomme er 4,40%.

Årets værdireguleringer er positive med DKK 0,20 mio., og den samlede værdi af investeringsejendomme udgør DKK 184,72 mio.

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



Årets resultat

Årets resultat før skat udgør DKK 2,37 mio., hvilket svarer til et afkast (IRR) på 3,66%.

Årets resultat efter skat udgør DKK 1,85 mio. og ejendomsfondens egenkapital udgør DKK 66,63 mio

Indre værdi per aktie udgør DKK 32,08.

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 2026 forventer vi, at afkastet overstiger 2025 afkastet. Forventningerne er begrundet i, at vi igen ser en stigning i lejeindtægterne og heraf forventede værdireguleringer. Vi forventer ligeledes en tilfredsstillende driftsindtjening på ejendomsdriften i 2026.

Ejendomsporteføljen

Ejendomsfondens ejendomsportefølje bestod pr. 31.12.2025 af 12 boligudlejningsejendomme med samlet 123 lejemål. Lejemålenes samlede areal udgjorde cirka 8.600 m².

Ledelsesberetning

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

Belåningsgrad og rentesikring

Loan-to-Value (LTV) udgør 56,6% 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. Kommende rentetilpasning finder sted 1. april 2026. Den gennemsnitlige rentesats inkl. bidrag udgør 2,09%. Ejendomsfondens rentebinding er i tråd med investorenes 5-årige exitmuligheder, således at der ikke opstår større kurstab ved lånenes indfrielse.

Likviditet

Ejendomsfondens likvide beholdning udgjorde pr. 31.12.2025 DKK 2,76 mio.

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncernen		Morderselskabet	
		2025 kr.	2024 kr.	2025 kr.	2024 kr.
Nettoomsætning		9.609.101	9.413.578	0	0
Andre driftsindtægter		17.957	25.026	0	0
Andre eksterne omkostninger		-4.281.741	-5.642.979	-1.131.852	-1.132.124
Bruttoresultat		5.345.317	3.795.625	-1.131.852	-1.132.124
Personaleomkostninger	1	-876.767	-1.098.730	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-62.500	-62.500	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		197.000	234.854	0	0
Driftsresultat		4.603.050	2.869.249	-1.131.852	-1.132.124
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	2.783.616	1.447.686
Andre finansielle indtægter		11.529	150.467	10.720	148.944
Øvrige finansielle omkostninger	2	-2.242.454	-2.273.930	-75.401	-127.042
Resultat før skat		2.372.125	745.786	1.587.083	337.464
Skat af årets resultat	3	-522.133	-164.350	262.909	243.972
Årets resultat		1.849.992	581.436	1.849.992	581.436

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		670.000	0	670.000	0
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0	383.616	1.447.686
Overført resultat		1.179.992	581.436	796.376	-866.250
I alt		1.849.992	581.436	1.849.992	581.436

Balance 31. december

	Koncernen		Moderselskabet		
	Note	2025 kr.	2024 kr.	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver					
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		182.291	244.791	0	0
Investeringsjendomme		184.719.245	184.522.246	0	0
Materielle anlægsaktiver	4	184.901.536	184.767.037	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	67.403.170	67.019.554
Finansielle anlægsaktiver	5	0	0	67.403.170	67.019.554
Anlægsaktiver		184.901.536	184.767.037	67.403.170	67.019.554
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		124.863	64.439	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	0	0	17.965
Udsudte skatteaktiver		0	0	101.667	441.478
Andre tilgodehavender		19.403	32.791	0	0
Tilgodehavende selskabsskat		175.000	0	175.000	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	0	602.715	342.223
Periodeafgrænsningsposter		57.331	51.326	0	0
Tilgodehavender		376.597	148.556	879.382	801.666
Likvide beholdninger		2.760.597	2.481.469	1.144.891	1.732.992
Omsætningsaktiver		3.137.194	2.630.025	2.024.273	2.534.658
Aktiver		188.038.730	187.397.062	69.427.443	69.554.212

Balance 31. december

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2025 kr.	2024 kr.	2025 kr.	2024 kr.
Passiver					
Aktiekapital		2.103.137	2.103.137	2.103.137	2.103.137
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0	1.861.903	1.478.287
Overført resultat		63.859.049	62.679.057	61.997.146	61.200.770
Foreslået udbytte for regnskabsåret		670.000	0	670.000	0
Egenkapital		66.632.186	64.782.194	66.632.186	64.782.194
Hensættelser til udskudt skat		13.536.355	13.014.222	0	0
Hensatte forpligtelser		13.536.355	13.014.222	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		102.168.030	103.699.702	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	2.759.278	4.744.020
Langfristede gældsforpligtelser	6	102.168.030	103.699.702	2.759.278	4.744.020
Gæld til realkreditinstitutter		1.531.672	1.704.132	0	0
Deposita		3.508.125	3.452.095	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		554.463	652.175	35.979	27.998
Anden gæld		107.899	92.542	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		5.702.159	5.900.944	35.979	27.998
Gældsforpligtelser		107.870.189	109.600.646	2.795.257	4.772.018
Passiver		188.038.730	187.397.062	69.427.443	69.554.212
Eventualposter mv.	7				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8				

Egenkapitalopgørelse

kr.	Koncernen			
	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	2.103.137	62.679.057	0	64.782.194
Forslag til resultatdisponering		1.179.992	670.000	1.849.992
Egenkapital 31. december 2025	2.103.137	63.859.049	670.000	66.632.186

kr.	Morderselskabet				
	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indværdning af metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	2.103.137	1.478.287	61.200.770	0	64.782.194
Forslag til resultatdisponering		383.616	796.376	670.000	1.849.992
Egenkapital 31. december 2025	2.103.137	1.861.903	61.997.146	670.000	66.632.186

Noter

	Koncernen		Moterselskabet	
	2025 kr.	2024 kr.	2025 kr.	2024 kr.
1 Personaleomkostninger				
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2	1	1
Løn og gager	750.906	948.241	0	0
Pensioner	120.384	147.021	0	0
Andre omkostninger til social sikring	5.477	3.468	0	0
	876.767	1.098.730	0	0
2 Øvrige finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	75.401	127.042
Finansielle omkostninger i øvrigt	2.242.454	2.273.930	0	0
	2.242.454	2.273.930	75.401	127.042
3 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0	-602.720	-342.223
Regulering af udskudt skat	522.133	164.350	339.811	98.251
	522.133	164.350	-262.909	-243.972

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Koncernen	
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2025	312.500	161.758.157
Kostpris 31. december 2025	312.500	161.758.157
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	67.709	0
Årets afskrivninger	62.500	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	130.209	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025	0	22.764.088
Årets værdireguleringer	0	197.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025	0	22.961.088
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	182.291	184.719.245

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Koncernen
	Investeringsejendomme
Dagsværdi 31. december 2025	184.719.245
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	197.000

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%) (2024: 4,92%). Modtagne deposita og forudbetalt leje indgår i dagsværdien.

Detaillejemål beliggende i Horsens 6,25% (vægtet gennemsnit 6,25%) (2024: 6,25%). Modtagne deposita og forudbetalt leje indgår i dagsværdien.

Boligejendomme beliggende i Aarhus C 3,5% (vægtet gennemsnit 3,5%) (2024: 3,5%). Modtagne deposita og forudbetalt leje indgår i dagsværdien.

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 4,40% pr. 31/12 2025 (4,41% pr. 31/12 2024). Modtagne deposita og forudbetalt leje indgår i dagsværdien.

En forøgelse af afkastkravet med i gns. 0,5% vil reducere den samlede dagsværdi med 18.616 t.kr.

En formindskelse af afkastkravet med i gns. 0,5% vil øge den samlede dagsværdi med 23.717 t.kr.

Der er ikke anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Noter

5 | Finansielle anlægsaktiver

	Moder- selskabet
kr.	Kapitalandele i dattervirk- somheder
Kostpris 1. januar 2025	65.541.258
Kostpris 31. december 2025	65.541.258
Værdireguleringer 1. januar 2025	1.478.296
Udloddet resultat	-2.400.000
Årets værdireguleringer	2.783.616
Værdireguleringer 31. december 2025	1.861.912
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	67.403.170

6 | Langfristede gældsforpligtelser

	Koncernen			
kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	103.699.702	1.531.672	96.006.005	105.403.834
	103.699.702	1.531.672	96.006.005	105.403.834

	Moderselskabet			
kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.759.278	0	0	4.744.020
	2.759.278	0	0	4.744.020

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.

Noter

8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet en kaution overfor tilknyttede selskabers samlede gæld til DLR Kredit på 103.700 t.kr., som har pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi 184.719 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OAK BOLIG I A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, 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 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

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

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdslemæssige 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.

For væsentlige aktiver og forpligtelser, der er indregnet i men som ikke findes i moderselskabet, er følgende regnskabspraksis anvendt:

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi, hvor ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO princippet med fradrag af eventuelle nedskrivninger til en lavere nettorealiseringsværdi. Tilgodehavender og gæld måles til amortiseret kostpris.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 netprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.