

OAK ESTATES ApS

Vesterhavsgade 15, 7700 Thisted
CVR-nr. 33 86 97 89

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 28. maj 2025

Søren Grube Brandt Dragsdal

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 7

Balance 8-9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-12

Anvendt regnskabspraksis 13-14

Selskabsoplysninger

Selskabet	OAK ESTATES ApS Vesterhavsgade 15 7700 Thisted
	CVR-nr.: 33 86 97 89 Stiftet: 4. august 2011 Kommune: Thisted Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Søren Grube Brandt Dragsdal
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for OAK ESTATES ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 28. maj 2025

Direktion:

Søren Grube Brandt Dragsdal

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i OAK ESTATES ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for OAK ESTATES ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 28. maj 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kasper Held Buttler
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49052

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		154.075	146.066
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		100.000	0
Driftsresultat		254.075	146.066
Andre finansielle indtægter		294	404
Øvrige finansielle omkostninger	1	-143.129	-101.790
Resultat før skat		111.240	44.680
Skat af årets resultat	2	-24.485	-9.830
Årets resultat		86.755	34.850
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		86.755	34.850
I alt		86.755	34.850

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		4.700.000	4.600.000
Materielle anlægsaktiver	3	4.700.000	4.600.000
Anlægsaktiver		4.700.000	4.600.000
<hr/>			
Andre tilgodehavender		2.484	1.165
Tilgodehavender		2.484	1.165
Likvide beholdninger		107.985	71.288
Omsætningsaktiver		110.469	72.453
<hr/>			
Aktiver		4.810.469	4.672.453
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.192.266	1.105.511
Egenkapital		1.272.266	1.185.511
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		479.937	457.937
Hensatte forpligtelser		479.937	457.937
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		2.400.000	2.400.000
Gæld til pengeinstitutter		239.765	333.278
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.639.765	2.733.278
Gæld til pengeinstitutter		93.600	64.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	7.875
Gæld til tilknyttede virksomheder		93.305	79.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.859	1.769
Selskabsskat		2.485	9.830
Anden gæld		17.672	10.303
Deposita/forudbetalt leje		199.580	122.450
Kortfristede gældsforpligtelser		418.501	295.727
Gældsforpligtelser		3.058.266	3.029.005
<hr/>			
Passiver		4.810.469	4.672.453
<hr/>			
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	80.000	1.105.511	1.185.511
Forslag til resultatdisponering		86.755	86.755
Egenkapital 31. december 2024	80.000	1.192.266	1.272.266

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	3.975	1.633
Finansielle omkostninger i øvrigt	139.154	100.157
	143.129	101.790

2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	2.485	9.830
Regulering af udskudt skat	22.000	0
	24.485	9.830

3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	2.875.465
Kostpris 31. december 2024	2.875.465
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	1.724.535
Årets værdireguleringer	100.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	1.824.535
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	4.700.000

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

kr.	Boligudlejning
Dagsværdi 31. december 2024	4.700.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	100.000

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendommene består af en boliglejlighed i Vanløse og en boliglejlighed på Frederiksberg. Boliglejlighedernes dagsværdi er fastsat ud fra sammenlignelige handelspriser på lejligheder med tilsvarende størrelse, beliggenhed og vedligeholdelsesstand.

Noter

4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	2.400.000	0	2.293.241	2.400.000
Gæld til pengeinstitutter	333.365	93.600	0	397.278
	2.733.365	93.600	2.293.241	2.797.278

5 | Eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for GBD Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.400 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 4.700 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 2.800 tkr., der er givet pant i investeringsejendomme. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

7 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OAK ESTATES ApS 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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabet har ændret regnskabspraksis på værdiansættelsen af investeringsejendomme. Praksis er ændret fra anvendelse af en afkastbaseret model, til at være baseret på sammenlignelige handelspriser på lejligheder med tilsvarende størrelse, beliggenhed og vedligeholdelsesstand. Det er ledelsens vurdering, at denne tilgang er mere retvisende, idet der ved fastlæggelsen af dagsværdien på investerings-ejendommene, herved tages højde for aktuelle markedsforhold og prisniveauer i det specifikke område.

Den ændrede praksis har ikke haft beløbsmæssig effekt på årets resultat, balancesum eller egenkapital. Sammenligningstallene er ligeledes ikke påvirkede.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrationsomkostninger mv.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af sammenlignelige salg i nærområdet, hvorved det er muligt at opnå en retvisende værdiansættelse af investeringsejendommene.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.