# Onak ApS
**Vibevej 10, 7160 Tørring**

---

## Årsrapport

## 2024

---

**CVR-nr. 42 80 45 76**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2025.

Rasmus Schytz Madsen
dirigent

# Indholdsfortegnelse


| | Side |
|---|---|
| **Påtegninger** | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| **Selskabsoplysninger** | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024** | |
| Anvendt regnskabspraksis | 4 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Onak ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tørring, den 17. juni 2025

**Direktion**

Rasmus Schytz Madsen
Direktør

Glenn Myllerup Rasmussen
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Til anpartshaverne i Onak ApS**

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

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Tørring, den 17. juni 2025

**Martinsen**
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Anders Olesen
statsautoriseret revisor
mne50652

Jan Kristensen
registreret revisor
mne17313

## Selskabsoplysninger

| | | |
|---|---|---|
| **Selskabet** | Onak ApS<br>Vibevej 10<br>7160 Tørring | |
| | CVR-nr.: | 42 80 45 76 |
| | Regnskabsår: | 1. januar - 31. december |
| **Direktion** | Rasmus Schytz Madsen, Direktør<br>Glenn Myllerup Rasmussen, Direktør | |
| **Revisor** | Martinsen<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Bredgade 29<br>7160 Tørring | |
| **Bankforbindelse** | Sparekassen Kronjylland | |

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Onak ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

**Generelt om indregning og måling**
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

**Bruttofortjeneste**
Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning med frdrag af eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

**Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|---|---|---|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3 år | 0 % |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

**Nedskrivning på anlægsaktiver**
Den regnskabsmæssige værdi af såvel 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

**Investeringsejendomme**
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

## Anvendt regnskabspraksis

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

**Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

**Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note | | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| | **Bruttofortjeneste** | **175.908** | **-39.239** |
| | Værdiregulering af investeringsejendomme | 779.479 | 0 |
| | Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver | -5.073 | -5.073 |
| | **Driftsresultat** | **950.314** | **-44.312** |
| 2 | Øvrige finansielle omkostninger | -214.208 | -202.729 |
| | **Resultat før skat** | **736.106** | **-247.041** |
| | Skat af årets resultat | -162.194 | 54.369 |
| | **Årets resultat** | **573.912** | **-192.672** |
| | **Forslag til resultatdisponering:** | | |
| | Overføres til overført resultat | 573.912 | 0 |
| | Disponeret fra overført resultat | 0 | -192.672 |
| | **Disponeret i alt** | **573.912** | **-192.672** |

## Balance 31. december

**Aktiver**

| Note | | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| | **Anlægsaktiver** | | |
| 3 | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 2.958 | 8.031 |
| 4 | Investeringsejendomme | 5.425.000 | 4.020.545 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | 5.427.958 | 4.028.576 |
| | **Anlægsaktiver i alt** | **5.427.958** | **4.028.576** |
| | **Omsætningsaktiver** | | |
| | Udskudte skatteaktiver | 0 | 86.369 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 4.872 | 4.618 |
| | Tilgodehavender i alt | 4.872 | 90.987 |
| | Likvide beholdninger | 46.574 | 273 |
| | **Omsætningsaktiver i alt** | **51.446** | **91.260** |
| | **Aktiver i alt** | **5.479.404** | **4.119.836** |

## Balance 31. december

**Passiver**

| Note | | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| | **Egenkapital** | | |
| | Virksomhedskapital | 45.000 | 45.000 |
| | Overført resultat | 264.714 | -309.199 |
| | **Egenkapital i alt** | **309.714** | **-264.199** |
| | **Hensatte forpligtelser** | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | 75.825 | 0 |
| | **Hensatte forpligtelser i alt** | **75.825** | **0** |
| | **Gældsforpligtelser** | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 3.456.443 | 0 |
| | Deposita | 75.579 | 0 |
| 5 | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 3.532.022 | 0 |
| 5 | Kortfristet del af langfristet gæld | 36.589 | 0 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 0 | 3.245.609 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 13.127 | 135.591 |
| | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 1.504.878 | 1.002.835 |
| | Anden gæld | 7.249 | 0 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 1.561.843 | 4.384.035 |
| | **Gældsforpligtelser i alt** | **5.093.865** | **4.384.035** |
| | **Passiver i alt** | **5.479.404** | **4.119.836** |

**1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

**6 Oplysninger om dagsværdi**

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Egenkapitalopgørelse

| | Virksomhedskapital | Overført resultat | I alt |
|---|---|---|---|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 45.000 | -116.527 | -71.527 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | -192.672 | -192.672 |
| Egenkapital 1. januar 2024 | 45.000 | -309.199 | -264.199 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 573.913 | 573.913 |
| | **45.000** | **264.714** | **309.714** |

## Noter

**1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering og drift af udlejningsejendomme og andet efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **2. Øvrige finansielle omkostninger** | | |
| Andre finansielle omkostninger | 214.208 | 202.729 |
| | **214.208** | **202.729** |

| | 31/12 2024 | 31/12 2023 |
|---|---|---|
| **3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar** | | |
| Kostpris 1. januar 2024 | 15.218 | 15.218 |
| **Kostpris 31. december 2024** | **15.218** | **15.218** |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2024 | -7.187 | -2.114 |
| Årets afskrivninger | -5.073 | -5.073 |
| **Af- og nedskrivninger 31. december 2024** | **-12.260** | **-7.187** |
| **Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024** | **2.958** | **8.031** |
| **4. Investeringsejendomme** | | |
| Kostpris 1. januar 2024 | 4.020.545 | 2.322.016 |
| Tilgang i årets løb | 624.976 | 1.698.529 |
| **Kostpris 31. december 2024** | **4.645.521** | **4.020.545** |
| Årets regulering til dagsværdi | 779.479 | 0 |
| **Regulering til dagsværdi 31. december 2024** | **779.479** | **0** |
| **Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024** | **5.425.000** | **4.020.545** |

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendom med 3 lejligheder på i alt 229 $m^2$ beliggende i Vejle Midtby.

## Noter

**4. Investeringsejendomme (fortsat)**

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:
Aktuel lejeindtægt
+/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
= Reguleret driftsresultat
/ Afkastprocent
= Bruttoværdi
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

| | 31/12 2024 |
|---|---|
| Afkastkrav, bolig, Vejle | 4,75 |
| Tomgangsprocent, bolig, Vejle (%) | 0 |
| Leje pr. m2 for beboelsesejendomme: (kr.) | 1.320 |
| Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2) | 23.337 |

**Følsomhedsanalyse**

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 5.344 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 510 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 630 t.kr.

## Noter

### 5. Gældsforpligtelser

| | Gæld i alt 31/12 2024 | Kortfristet del af langfristet gæld | Langfristet gæld 31/12 2024 | Restgæld efter 5 år |
|---|---|---|---|---|
| Gæld til realkreditinstitutter | 3.493.032 | 36.589 | 3.456.443 | 3.302.557 |
| Deposita | 75.579 | 0 | 75.579 | 75.579 |
| | **3.568.611** | **36.589** | **3.532.022** | **3.378.136** |

### 6. Oplysninger om dagsværdi

| | Investeringsejendomme |
|---|---|
| Dagsværdi 31. december 2024 | 5.344.247 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 698.726 |

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.493 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 5.344 t.kr.