OAN I ApS

Bakkegårdsvej 211, 3050 Humlebæk
CVR-nr. 32 56 02 02

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. juli 2025

_____
Nils Jansson

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger
Selskabsoplysninger 3

Erklæringer
Ledelsespåtegning 4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

Ledelsesberetning
Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Resultatopgørelse 8
Balance 9-10
Egenkapitalopgørelse 11
Noter 12-13
Anvendt regnskabspraksis 14-16

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, 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	OAN I ApS Bakkegårdsvej 211 3050 Humlebæk	
	CVR-nr.:	32 56 02 02
	Stiftet:	2. november 2009
	Kommune:	Fredensborg
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Nils Jansson	
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V	

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for OAN I 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humlebæk, den 31. juli 2025

Direktion:

_____
Nils Jansson

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i OAN I ApS

Konklusion
Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for OAN I ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet
Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 31. juli 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøøk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21330

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme herunder køb og salg af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabet har i året modtaget et koncerntilskud fra selskabets moderselskab på t.kr. 4.250. Koncerntilskuddet er givet for at sikre selskabets kapitalforhold opretholdes, herunder for at sikre selskabets øvrige kreditorer er tilstrækkeligt dækket.

Selskabet har i året ændret på finansieringsstrukturen, hvilket har medført at selskabets faste lån er blevet tilbagebetalt og at der i stedet er oprettet en kassekredit med trækningsret.

Selskabet har i 2025 frasolgt selskabets handelsejendom, som sikrer at selskabet har den fornødne likviditet til at betale selskabets gældsforpligtelser i takt med forfald, herunder sikre at selskabet har tilstrækkelig likviditet til at fortsætte driften i 2025.

Der henvises i øvrigt til note 9 for yderligere omtale herom.

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.
Bruttotab		**-3.986.701**	**-2.360.018**
Andre driftsomkostninger		-1.149.671	-2.000.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.500.000	400.000
Driftsresultat		**-3.636.372**	**-3.960.018**
Andre finansielle indtægter	2	94.162	0
Andre finansielle omkostninger	3	-3.841.006	-3.653.493
Resultat før skat		**-7.383.216**	**-7.613.511**
Skat af årets resultat	4	0	175.207
Årets resultat		**-7.383.216**	**-7.438.304**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-7.383.216	-7.438.304
I alt	**-7.383.216**	**-7.438.304**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		14.500.000	13.000.000
Materielle anlægsaktiver	5	**14.500.000**	**13.000.000**
Anlægsaktiver		**14.500.000**	**13.000.000**
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer		18.200.000	21.000.000
Varebeholdninger		**18.200.000**	**21.000.000**
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		4.454.710	0
Andre tilgodehavender		522.031	167.714
Periodeafgrænsningsposter		0	88.076
Tilgodehavender		**4.976.741**	**255.790**
Likvide beholdninger		**2.197.453**	**2.785.587**
Omsætningsaktiver		**25.374.194**	**24.041.377**
Aktiver		**39.874.194**	**37.041.377**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført overskud		-31.728	3.101.488
Egenkapital		**93.272**	**3.226.488**
Banklån		0	22.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	**0**	**22.000.000**
Gæld til pengeinstitutter		39.585.802	8.652.487
Leverandører af varer og tjenesteydelser		151.273	153.407
Gæld, tilknyttede virksomheder		0	2.997.053
Anden gæld		43.847	11.942
Kortfristede gældsforpligtelser		**39.780.922**	**11.814.889**
Gældsforpligtelser		**39.780.922**	**33.814.889**
Passiver		**39.874.194**	**37.041.377**
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Forudsætninger for fortsat drift	9		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	3.101.488	3.226.488
Forslag til resultatdisponering		-7.383.216	-7.383.216
Transaktioner med ejere			
Koncerntilskud		4.250.000	4.250.000
Egenkapital 31. december 2024	**125.000**	**-31.728**	**93.272**

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 | Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
2 | Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	94.062	0
Finansielle indtægter i øvrigt	100	0
	94.162	**0**
3 | Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	108.681	963.277
Finansielle omkostninger i øvrigt	3.732.325	2.690.216
	3.841.006	**3.653.493**
4 | Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	0	-175.207
	0	**-175.207**

5 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	11.784.086
Kostpris 31. december 2024	**11.784.086**
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	1.215.914
Årets værdireguleringer	1.500.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	**2.715.914**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**14.500.000**

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

kr.	Investerings-ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	14.500.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	1.500.000

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investeringsejendommen består af en byggegrund. Grunden er beliggende i Fredensborg med en yderst attraktiv placering. Grundarealet udgør 45.035 kvm. Grunden er blevet gjort klar til byggeri.

Byggegrunden er værdiansat på baggrund af projekt hvor der opføres ny ejendom Der er gode projekt muligheder på grunden, med mulighed for godt afkast ved byggeri. På den baggrund er grunden medtaget til 14,5 mio. kr.

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Banklån	0	0	0	22.000.000
	0	**0**	**0**	**22.000.000**

7 | 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 Seven52 Capital ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i pengeinstitutter på 39.586 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, præsenteret som henholdsvis investeringsejendomme og varebeholdninger i årsrapporten, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 32.700 tkr.

Af likvide midler er t.kr. 2.197 på deponeringskonti i forbindelse med afvikling af ejendomshandler. Kontiene er derudover til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

9 | Forudsætninger for fortsat drift

Selskabet har i 2025 frasolgt selskabets handelsejendom, medtaget under varebeholdninger. I forbindelse med frasalget har selskabet modtaget tilstrækkelig likviditet til at betale selskabets kreditorer i takt med forfald, herunder har selskabet tilstrækkelig likviditet til at fortsætte driften og gennemføre de planlagte aktiviter i 2025.

Ledelsen har på den baggrund aflagt årsrapporten efter principperne om fortsat drift.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OAN I ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B .

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Vareforbrug
Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

Varebeholdninger

Varebeholdningen måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for ejendommene opgøres som anskaffelsespris med tillæg af handelsomkostninger, istandsættelse mv.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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. Skyldig og tilgodehavende 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 kunne realiseres, 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 låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.