

OC Danmark Holding A/S

Store Grundet Alle 71A, 7100

CVR-nr. 28 87 07 36

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2023

Dirigent:

.....
Otto Christensen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for OC Danmark Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 26. juni 2023

Direktion:

.....
Otto Christensen

Bestyrelse:

.....
Carsten Fode

.....
Otto Christensen

.....
Allan Christensen

.....
Torben Christensen

.....
Glenn Pedersen

.....
Rene Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i OC Danmark Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for OC Danmark Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af 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 årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 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 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 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 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 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision 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 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 26. juni 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Koudal Jensen
statsaut. revisor
mne26778

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	OC Danmark Holding A/S
Adresse, postnr., by	Store Grundet Alle 71A, 7100
CVR-nr.	28 87 07 36
Stiftet	21. juni 2005
Hjemstedskommune	Vejle
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Carsten Fode Otto Christensen Allan Christensen Torben Christensen Glenn Pedersen Rene Pedersen
Direktion	Otto Christensen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at virke som holdingselskab samt investering i værdipapirer, ejendomme mv.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 103.814 kr. mod et overskud på 31.228.427 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 357.384.286 kr.

Selskabet har i regnskabsåret øget dets aktiviteter og indtjening fra investeringsejendomme idet årets resultat omfatter drift af yderlig investeringsejendomme i forhold til sidste regnskabsår. Der har i 2022 været opstart af ejendom, som først vil give resultater i 2023

Selskabets resultat er negativt præget af generelle kurstab på værdipapirer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	Bruttofortjeneste	5.389.949	2.034.523
3	Personaleomkostninger	-829.199	-2.737.031
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-336.802	-331.794
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	4.223.948	-1.034.302
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.530.000	1.720.000
	Resultat før finansielle poster	7.753.948	685.698
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-6.489.724	24.082.306
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	5.319.197	6.891.709
4	Finansielle indtægter	2.366.911	2.022.524
	Finansielle omkostninger	-7.817.728	-478.783
	Resultat før skat	1.132.604	33.203.454
5	Skat af årets resultat	-1.028.790	-1.975.027
	Årets resultat	103.814	31.228.427
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	147.250	143.000
	Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	35.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	-10.674.446
	Overført resultat	-43.436	6.759.873
		103.814	31.228.427

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	57.880.966	57.939.613
7	Investeringsejendomme	111.000.000	72.720.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	560.249	688.169
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	21.740.313
		<u>169.441.215</u>	<u>153.088.095</u>
8	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	36.848.437	33.364.627
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12.050.510	15.000.000
	Andre værdipapirer og kapitalandele	93.236.279	112.999.122
	Andre tilgodehavender	200.000	500.000
		<u>142.335.226</u>	<u>161.863.749</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>311.776.441</u>	<u>314.951.844</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	94.241.682	77.322.504
	Tilgodehavende selskabsskat	708.112	491.414
	Andre tilgodehavender	608.743	545.194
		<u>95.558.537</u>	<u>78.359.112</u>
	Likvide beholdninger	<u>20.102.630</u>	<u>17.680.839</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>115.661.167</u>	<u>96.039.951</u>
	AKTIVER I ALT	<u>427.437.608</u>	<u>410.991.795</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	PASSIVER		
	Egenkapital		
9	Aktiekapital	1.000.000	1.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0
	Overført resultat	356.237.036	356.280.472
	Foreslået udbytte	147.250	143.000
	Egenkapital i alt	357.384.286	357.423.472
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.161.400	341.000
	Hensatte forpligtelser i alt	1.161.400	341.000
	Gældsforpligtelser		
10	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	42.551.519	29.678.682
	Deposita	3.067.698	1.251.939
		45.619.217	30.930.621
	Kortfristede gældsforpligtelser		
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.940.071	1.574.318
	Gæld til banker	9.994.262	9.999.774
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	10.172.183	9.873.709
	Anden gæld	947.762	848.901
	Periodeafgrænsningsposter	218.427	0
		23.272.705	22.296.702
	Gældsforpligtelser i alt	68.891.922	53.227.323
	PASSIVER I ALT	427.437.608	410.991.795

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Særlige poster
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 12 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Reserve for nettopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	1.000.000	10.674.446	349.520.599	0	361.195.045
Overført via resultatdisponering	0	-10.674.446	41.759.873	143.000	31.228.427
Udloddet ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0	-35.000.000	0	-35.000.000
Egenkapital 1. januar 2022	1.000.000	0	356.280.472	143.000	357.423.472
Overført via resultatdisponering	0	0	-43.436	147.250	103.814
Udloddet udbytte	0	0	0	-143.000	-143.000
Egenkapital 31. december 2022	1.000.000	0	356.237.036	147.250	357.384.286

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OC Danmark Holding A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet blev sidste år aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder. Som følge af selskabet er under grænserne for mellemstore klasse C-virksomheder aflægges årsregnskabet i år efter bestemmelserne for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C. Skift i regnskabsklasse har ikke givet anledning til nogle beløbsmæssige ændringer.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles ekskl. moms og rabatter i forbindelse med salget. Nettoomsætningen opgøres uden fradrag af punktafgifter, idet disse betragtes som en integreret del af produkternes pris.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30-40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-7 år

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Grunde afskrives ikke.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de underliggende virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og efter skat. I tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af intern avance og tab uden hensyntagen til ejerandele.

Skat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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 af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsejendomme værdisættes til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommens forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkastbaseret model samt under hensyntagen til aktuelle markedsmæssige forudsætninger for denne type ejendomme i området.

Dagsværdien for investeringsejendomme, der indgår i selskabets ejendomsportefølje på regnskabsstidspunktet, fastsættes uden reduktion for forventede salgs- eller afhændelsesomkostninger.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå. Ejendommene antages ikke at være udsat for værdiforringelse, da de løbende vedligeholdes.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer samt unoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter. Særlige poster kan omfatte omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter, som efter ledelsens vurdering ikke er en del af virksomhedens primære drift og som ikke antages at være tilbagevendende.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

kr.	2022	2021
Indtægter		
Avance ved afhændelse af datterselskab	0	22.293.833
	0	22.293.833
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet		
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	22.293.833
Resultat af særlige poster, netto	0	22.293.833
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	829.199	2.719.980
Andre omkostninger til social sikring	0	17.051
	829.199	2.737.031
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	1	2
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.361.002	2.022.524
Andre finansielle indtægter	5.909	0
	2.366.911	2.022.524
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	208.390	1.616.027
Årets regulering af udskudt skat	820.400	359.000
	1.028.790	1.975.027

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Investerings-ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	I alt
Kostpris 1. januar 2022	58.522.314	71.000.000	895.437	21.740.313	152.158.064
Tilgange	150.235	10.750.000	0	2.259.687	13.159.922
Overført	0	24.000.000	0	-24.000.000	0
Kostpris 31. december 2022	58.672.549	105.750.000	895.437	0	165.317.986
Opskrivninger 1. januar 2022	0	1.720.000	0	0	1.720.000
Årets værdireguleringer	0	3.530.000	0	0	3.530.000
Opskrivninger 31. december 2022	0	5.250.000	0	0	5.250.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	582.701	0	207.268	0	789.969
Afskrivninger	208.882	0	127.920	0	336.802
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	791.583	0	335.188	0	1.126.771
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	57.880.966	111.000.000	560.249	0	169.441.215

7 Investerings-ejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Investerings-ejendomme består af:

- Kontorejendomme i Vejle centrum, som er udlejet til erhvervsmæssigt formål
- Kontorejendom i Vejle centrum, som er udlejet til erhvervsmæssigt formål og indeholder 13 lejligheder som er udlejet til beboelsesformål.
- Kontorejendom i industriområde i Vejle som er udlejet til erhvervsmæssigt formål

Ejendomme (niveau 3 i dagsværdihierakiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Dagsværdimålingen efter den afkastbaserede model foretages på grundlag af budgetterede lejeindtægter og udgifter. Der er endvidere taget højde for ejendommens alternativ anvendelse

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste ikke observerbare forudsætninger for dagsværdien investeringsejendomme er fuld udlejning samt et afkastkrav på 5,5 % for kontorejendomme i Vejle centrum (2021: 5 %), afkastkrav på 8 % på kontorejendom i industriområde i Vejle samt afkastkrav på 5,2 % for kontor- og beboelsesejendomme.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	Andre tilgodehavender	I alt
Kostpris 1. januar 2022	26.658.554	15.000.000	111.805.238	500.000	153.963.792
Tilgange	300.000	0	9.570.595	0	9.870.595
Afgange	0	0	-25.199.121	-300.000	-25.499.121
Kostpris 31. december 2022	26.958.554	15.000.000	96.176.712	200.000	138.335.266
Værdireguleringer 1. januar 2022	6.706.073	0	1.193.884	0	7.899.957
Årets resultat	-6.489.724	0	0	0	-6.489.724
Årets opskrivninger	0	0	-4.134.317	0	-4.134.317
Negativ egenkapital modregnet i tilgodehavender	9.673.534	-2.949.490	0	0	6.724.044
Værdireguleringer 31. december 2022	9.889.883	-2.949.490	-2.940.433	0	3.999.960
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	36.848.437	12.050.510	93.236.279	200.000	142.335.226

Andre værdipapirer og kapitalandele består af børsnoterede værdipapirer 43.827 t.kr. (markedsniveau 1) og unoterede værdipapirer 49.409 t.kr. (markedsniveau 3).

Urealiserede kursreguleringer indregnet i resultatopgørelse på børsnoterede værdipapirer -7.627 t.kr. og unoterede værdipapirer 2.830 t.kr.

Unoterede værdipapirer består af aktier i investeringsselskaber, der værdiansætter deres investeringsaktiver til dagsværdi. Kapitalandele i disse er værdiansat til den forholdsmæssige andel af indre værdi i henhold til seneste reviderede årsrapport.

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Boulevarden 13 ApS	Vejle	100,00 %
OC Holding Odense Ejendomme ApS	Vejle	100,00 %
KD Maskinfabrik Vejle A/S	Vejle	85,00 %

kr. 2022 2021

9 Aktiekapital

Aktiekapitalen er fordelt således:

Aktier, 1.000 stk. a nom. 1.000,00 kr.	1.000.000	1.000.000
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 1.000.000 kr. de seneste 5 år.

10 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 35.330 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet betalingsgarantier for 2.500 t.kr.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af OC Danmark Holding A/S' danske dattervirksomheder. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med dattervirksomhederne for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

12 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 44.492 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 111.000 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 9.994 t.kr., er der givet pant værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 10.114 t.kr.

Der er tinglyst ejerpantebrev på nominelt 10.187 t.kr. i selskabets ejendomme. Heraf er 10.187 t.kr. af pantebrevene i selskabets behold.

Der er tinglyst pant i en af selskabets ejendomme på 41 t.kr. til sikkerhed for mellemregning med ejerforening

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Otto Johannes Christensen

Direktør

På vegne af: OC Danmark Holding A/S

Serienummer: d7c3c3fc-e918-4e32-a34d-1500e46bb0b2

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-06-26 13:29:37 UTC



Otto Johannes Christensen

Dirigent

På vegne af: OC Danmark Holding A/S

Serienummer: d7c3c3fc-e918-4e32-a34d-1500e46bb0b2

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-06-26 13:29:37 UTC



Otto Johannes Christensen

Bestyrelse

På vegne af: OC Danmark Holding A/S

Serienummer: d7c3c3fc-e918-4e32-a34d-1500e46bb0b2

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-06-26 13:29:37 UTC



Allan Christensen

Bestyrelse

På vegne af: OC Danmark Holding A/S

Serienummer: 70b43037-3777-41a3-802e-0f6dcd69877d

IP: 176.23.xxx.xxx

2023-06-26 13:55:27 UTC



Glenn Pedersen

Bestyrelse

På vegne af: OC Danmark Holding A/S

Serienummer: 64f9ebec-8210-46af-9e9c-cd1d9bd6dd72

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-06-26 14:39:36 UTC



Torben Christensen

Bestyrelse

På vegne af: OC Danmark Holding A/S

Serienummer: 01cb55f1-aa23-4872-ac3a-5b5aea4a04c

IP: 217.116.xxx.xxx

2023-06-26 15:39:13 UTC



Penneo dokumentnøgle: SOLVH-0TGTE-8J4JX-T3Z3H-56W60-HGYNZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Rene Pedersen

Bestyrelse

På vegne af: OC Danmark Holding A/S

Serienummer: a4442855-434e-4661-8e55-c45215834f3b

IP: 185.108.xxx.xxx

2023-06-27 15:13:56 UTC



Carsten Fode

Bestyrelse

På vegne af: OC Danmark Holding A/S

Serienummer: 95e63a58-0d40-4195-b6af-647e691b2876

IP: 91.198.xxx.xxx

2023-06-29 12:58:26 UTC



Lars Koudal Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267704910153

IP: 82.99.xxx.xxx

2023-06-29 13:10:35 UTC



Penneo dokumentnøgle: SOLVH-0TGTE-8J4JX-T3Z3H-56W60-HGYNZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>