

OPP Hobro Tinglysningsret A/S

c/o DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 30484428

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 1. marts 2022

Lars Olaf Larsen
Dirigent

OPP Hobro Tinglysningsret A/S

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

OPP Hobro Tinglysningsret A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	OPP Hobro Tinglysningsret A/S c/o DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70 30 20 20
CVR-nr.	30484428
Stiftelsesdato	20. marts 2007
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
Bestyrelse	Nikolaj Stampe, Formand Cyril J. L. S. Baseden Michelangelo Leto
Direktion	Lars Olaf Larsen, Direktør
Administrationsselskab	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	30700228

OPP Hobro Tinglysningsret A/S

Ledelsepåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for OPP Hobro Tinglysningsret A/S.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 1. marts 2022

Direktion

Lars Olaf Larsen
Direktør

Bestyrelse

Nikolaj Stampe
Formand

Cyril J. L. S. Baseden

Michelangelo Leto

OPP Hobro Tinglysningsret A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i OPP Hobro Tinglysningsret A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for OPP Hobro Tinglysningsret A/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 regnskabsbrugere 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 konklusioner 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 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 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.

København, den 1. marts 2022

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Henrik Reedtz
Statsautoriseret revisor
mne24830

Kennet Hartmann
Statsautoriseret revisor
mne40036

OPP Hobro Tinglysningsret A/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet er et OPP projektkonsortium med deltagelse af OPP HoldCo ApS (33%) og IPP (OPP Denmark) ApS (67%). Selskabets hovedaktivitet omfatter opførelse, drift og vedligeholdelse af et kontorhus til brug for Tinglysningsretten i Hobro.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet blev stiftet 20. marts 2007 med navnet OPP Saxo A/S til brug for tilbudsgivning for OPP-projekter.

Selskabet indgik ultimo 2007 OPP-kontrakt med Bygningsstyrelsen om opførelse, finansiering, drift og vedligeholdelse af et kontorhus til brug for Tinglysningsretten i Hobro og ændrede i den forbindelse navn til OPP Hobro Tinglysningsret A/S.

Det færdige projekt blev afleveret i 2009, hvorefter selskabet varetager driften i 20 år.

Der er i perioden realiseret et resultat efter skat på -13.329 t.kr. mod 1.417 t.kr. i 2020. Egenkapitalen udgør 5.370 t.kr. mod 1.378 t.kr. i 2020 og den ansvarlige lånekapital udgør 4.893 t.kr. mod 4.893 t.kr. i 2020. Tilsammen udgør egenkapitalen og den ansvarlige lånekapital 10.263 t.kr. ved udgangen af 2021, mod 6.271 t.kr. ved udgangen af 2020.

Ejendommen har en uændret værdi på 73.000 t.kr.

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte.

Årets resultat er i året påvirket negativt med 14.115 t.kr. som følge af indfrielsen af rentesikringsaftalen med DNB Bank.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2021.

OPP Hobro Tinglysningsret A/S

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for OPP Hobro Tinglysningsret A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, driftsomkostninger, administrationsomkostninger og afskrivninger.

Nettoomsætningen omfatter salg af tjenesteydelser i forbindelse med drift af fast ejendom mv.

Nettoomsætning vedrørende tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til køber, når indtægten kan opgøres pålideligt, og betaling er sandsynlig.

Modtagne betalinger af driftsbidrag vedrørende efterfølgende regnskabsår føres under regnskabsposten modtagne forudbetalinger fra kunder.

Nettoomsætningen måles eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget. Driftsomkostninger omfatter såvel direkte som indirekte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Driftsomkostninger består blandt andet af materialer, forbrugsvarer og hensættelse til tab på debitorer mv.

Administrationsomkostninger omfatter administrationshonorar og kontoromkostninger mv.

OPP Hobro Tinglysningsret A/S

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger omfatter renter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, renter fra tilgodehavender samt tillæg/godtgørelser vedrørende selskabsskat.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Ejendommen Hobro Tinglysningsret er indregnet som et materielt anlægsaktiv i årsregnskabet som følge af, at OPP-kontrakten med Slots- og Ejendomsstyrelsen er klassificeret som en operationel leasingaftale.

Investeringsejendommen måles på ibrugtagningstidspunktet til kostpris. Omkostninger, der tilfører ejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev ibrugtaget, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

Investeringsejendommen måles efterfølgende til skønnet dagsværdi. Værdiansættelsen sker ved anvendelse af en discounted cashflow-model, hvor de fremtidige netto pengestrømme tilbagediskonteres med et afkastkrav som fastsættes ejendom for ejendom.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten "Dagsværdireguleringer"

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt bunden kapital svarende til halvandet års udgifter til drift og vedligeholdelse af ejendommen i henhold til OPP-projektets oprindelige budgetmodel.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter og ansvarlig lånekapital indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. De finansielle gældsforpligtelser tilknyttet investeringsejendomme måles i de efterfølgende perioder til dagsværdi.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten "Dagsværdireguleringer".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter modtagne forudbetalinger fra kunder, gæld til leverandører og anden gæld, måles til realisationsværdi.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskat mv.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver måles efter den balanceorienterede gælds metode og omfatter samtlige midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Ved opgørelsen tages udgangspunkt i den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afviklingen af forpligtelsen og de hertil svarende skatteregler.

Udskudte skatteaktiver, herunder fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres. Det kan ske enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser, eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening i selskabet. Udskudte skatteaktiver opføres på en særskilt linje under omsætningsaktiver.

OPP Hobro Tinglysningsret A/S

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der ifølge lovgivningen er gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ved forskydning i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes virkningen i resultatopgørelsen, medmindre der er tale om poster, der tidligere er ført over egenkapitalen.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

OPP Hobro Tinglysningsret A/S

Resultatopgørelse

	Note	2021 T.DKK.	2020 T.DKK.
Bruttoresultat		5.206	5.169
Andre finansielle indtægter	2	2	1
Finansielle omkostninger		-16.534	-3.353
Resultat før skat		-11.326	1.817
Skat af årets resultat		-2.003	-400
Årets resultat		-13.329	1.417
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.745	0
Overført resultat		-16.074	1.417
Resultatdisponering		-13.329	1.417

OPP Hobro Tinglysningsret A/S**Balance 31. december 2021**

	Note	2021 T.DKK.	2020 T.DKK.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	73.000	73.000
Materielle anlægsaktiver		73.000	73.000
Anlægsaktiver		73.000	73.000
Andre tilgodehavender		25	53
Periodeafgrænsningsposter		0	36
Tilgodehavender		25	89
Likvide beholdninger	2	12.699	8.034
Omsætningsaktiver		12.724	8.123
Aktiver		85.724	81.123

OPP Hobro Tinglysningsret A/S**Balance 31. december 2021**

	Note	2021 T.DKK.	2020 T.DKK.
Passiver			
Virksomhedskapital		700	700
Reserve for dagsværdi af sikring		0	-17.321
Overført resultat		1.925	17.999
Udbytte for regnskabsåret		2.745	0
Egenkapital		5.370	1.378
Hensættelser til udskudt skat		1.864	115
Hensatte forpligtelser		1.864	115
Gæld til kreditinstitutter		70.848	54.257
Ansvarlige lån		4.893	4.893
Langfristede gældsforpligtelser	3	75.741	59.150
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.640	0
Afledte finansielle instrumenter		0	20.105
Modtagne forudbetalinger fra kunder		39	45
Gæld til leverandører		0	8
Anden gæld		1.070	322
Kortfristede gældsforpligtelser		2.749	20.480
Gældsforpligtelser		78.490	79.630
Passiver		85.724	81.123
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

OPP Hobro Tinglysningsret A/S

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	Reserve for dagsværdi af sikring	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	699.999	17.744.730	0	-17.066.712	1.378.017
Nettoregulering af sikringsinstrumenter	0	254.644	0	17.066.712	17.321.356
Årets resultat	0	-16.074.032	2.745.087		-13.328.945
Egenkapital 31. december 2021	699.999	1.925.342	2.745.087	0	5.370.428

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

OPP Hobro Tinglysningsret' aktiekapital udgør nominelt 699.999 kr., svarende til 699.999 stk. aktier á nominelt 1 kr.

Selskabets aktiekapital er pantsat til Aviva Investors Global Services Limited som sikkerhed for gæld.

OPP Hobro Tinglysningsret A/S

Noter

	2021	2020
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	67.844.902	67.844.902
Kostpris ultimo	67.844.902	67.844.902
Opskrivninger primo	5.155.098	5.155.098
Opskrivninger ultimo	5.155.098	5.155.098
Regnskabsmæssig værdi ultimo	73.000.000	73.000.000

Aktiverede renteomkostninger udgør t.kr. 2.661.

Ejendommen er et kontorhus i Hobro som er udlejet til Bygningsstyrelsen. Lejekontrakten er uopsigelig i driftsperioden. Ejendommen måles til dagsværdi på baggrund af en DCF-model. Modellen tager udgangspunkt i de forventede nettopengestrømme i den resterende driftsperiode. Terminalværdien er baseret på de gennemsnitlige nettopengestrømme for de sidste 6 år af driftsperioden.

De budgetterede driftsoverskud er på niveau med de historiske realiserede. OPP kontrakten udløber 31. december 2027.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2020.

Afkastkravet udgør 6,26%.

2. Likvide beholdninger

I likvide beholdninger indgår bundne beholdninger med 2.859 t.kr., som indestår på "maintenance reserve account" hos DnB Bank ASA.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	73.072.141	1.640.269	68.508.632
Ansvarlige lån	4.893.000	0	4.893.000
	77.965.141	1.640.269	73.401.632

Ansvarlig lånekapital forfalder til indfrielse ved OPP-kontraktens udløb den 31. december 2027. Den ansvarlige lånekapital er uopsigelig fra långivers side.

Afdrag på gæld til kreditinstitutter varierer i forhold til pengestrømme indlagt i OPP-kontrakten, som ligger til grund for lånet.

4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Noter

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut 74.712 t.kr., er der etableret følgende sikkerheder i henhold til særskilte aftaler:

Transport i likvide beholdninger, herunder driftskonto 9.840 t.kr. og maintenance reserve account 2.859 t.kr.

Direkte aftale med Bygningsstyrelsen om indtrædelse i selskabets rettigheder i henhold til projektaftalerne.

Aviva Investors Global Services Limited er noteret på selskabets forsikringspolicer.

Transport i Facility Management aftale indgået med DEAS A/S.

Afgivet pant i ejendommen beliggende Majsmarken 5, 9500 Hobro, med en regnskabsmæssig værdi på 73.000 t.kr.