
Oldenborggade 25-31 ApS

c/o Vinding Gruppen A/S, Vindingvej 2A, 7100 Vejle

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 30 83 22 99

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 2 /5 2022

Niels Johansen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Oldenborggade 25-31 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 2. maj 2022

Direktion

Ole Madsen

Bestyrelse

Morten Hansen
formand

Peter Martin Gorrissen

Søren Bruun

Jørgen Nederby Pedersen

Søren Tommy Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Oldenborggade 25-31 ApS

Konklusion

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 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Oldenborggade 25-31 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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.
- 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Trekantområdet, den 2. maj 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen

statsautoriseret revisor

mne30224

Selskabsoplysninger

Selskabet	Oldenborggade 25-31 ApS c/o Vinding Gruppen A/S Vindingvej 2A 7100 Vejle CVR-nr.: 30 83 22 99 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Vejle
Bestyrelse	Morten Hansen, formand Peter Martin Gorrissen Søren Bruun Jørgen Nederby Pedersen Søren Tommy Sørensen
Direktion	Ole Madsen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Lejeindtægter		2.397.475	2.444.515
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-7.183.700	-500.000
Bruttoresultat efter værdireguleringer		-4.786.225	1.944.515
Ejendomsomkostninger		-343.713	-330.785
Administrationsomkostninger		-23.000	-22.500
Resultat af ordinær primær drift		-5.152.938	1.591.230
Resultat før finansielle poster		-5.152.938	1.591.230
Finansielle omkostninger	2	-689.214	-721.972
Resultat før skat		-5.842.152	869.258
Skat af årets resultat	3	1.285.274	-191.237
Årets resultat		-4.556.878	678.021

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-4.556.878	678.021
		-4.556.878	678.021

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme		29.000.000	36.150.000
Materielle anlægsaktiver	4	29.000.000	36.150.000
Anlægsaktiver		29.000.000	36.150.000
Udskudt skatteaktiv		6.863.447	5.389.507
Tilgodehavender		6.863.447	5.389.507
Likvide beholdninger		203.981	255.969
Omsætningsaktiver		7.067.428	5.645.476
Aktiver		36.067.428	41.795.476

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		126.000	126.000
Overført resultat		5.410.520	9.967.398
Egenkapital		5.536.520	10.093.398
Gæld til realkreditinstitutter		13.734.462	15.107.765
Langfristede gældsforpligtelser	5	13.734.462	15.107.765
Gæld til realkreditinstitutter	5	1.360.482	1.331.525
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.734	10.088
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.852.995	13.387.812
Selskabsskat		188.666	194.762
Anden gæld		1.387.569	1.670.126
Kortfristede gældsforpligtelser		16.796.446	16.594.313
Gældsforpligtelser		30.530.908	31.702.078
Passiver		36.067.428	41.795.476
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	126.000	9.967.398	10.093.398
Årets resultat	0	-4.556.878	-4.556.878
Egenkapital 31. december	126.000	5.410.520	5.536.520

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering og projektudvikling af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	532.421	528.314
Andre finansielle omkostninger	<u>156.793</u>	<u>193.658</u>
	<u>689.214</u>	<u>721.972</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	188.666	194.762
Årets udskudte skat	<u>-1.473.940</u>	<u>-3.525</u>
	<u>-1.285.274</u>	<u>191.237</u>

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	67.735.646
Tilgang i årets løb	33.700
Kostpris 31. december	<u>67.769.346</u>
Værdireguleringer 1. januar	-31.585.646
Årets værdireguleringer	-7.183.700
Værdireguleringer 31. december	<u>-38.769.346</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>29.000.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er i de anvendte forudsætninger benyttet et afkastkrav på 6,75 %. Afkastkravet er fastsat på baggrund af gennemsnittet af konkrete vurderinger fra flere udeforstående mæglere.

Driftsomkostningerne udgør ca. 22 % af lejeindtægterne.

Der er korrigeret for byggeretter, skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, estimeret til ca. 26 % af dagsværdien.

Noter til årsregnskabet

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	8.329.137	9.762.985
Mellem 1 og 5 år	5.405.325	5.344.780
Langfristet del	<u>13.734.462</u>	<u>15.107.765</u>
Inden for 1 år	<u>1.360.482</u>	<u>1.331.525</u>
	<u>15.094.944</u>	<u>16.439.290</u>

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Pant på i alt TDKK 26.961 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	29.000.000	36.150.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 25.539, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	29.000.000	36.150.000

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ejendomsselskabet Vejle A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn	Hjemsted
Ejendomsselskabet Vejle A/S	Vejle

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Oldenborggade 25-31 ApS for 2021 er udarbejdet 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 sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder driftomkostninger til ejendomsskat, forsikring, vedligehold og administration mv., som kan henføres til de enkelte ejendomme.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til selskabsadministration, ledelsen, kontorlokaler samt kontoromkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med en række danske selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Ejendommens afkastkrav fastsættes 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, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Den beregnede dagsværdi på baggrund af driftsafkast og afkastkrav tillægges deposita og forudbetalt leje og fratrækkes forventet tomgangsleje, udskudt vedligeholdelse og andre engangsposter.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til skønnet dagsværdi baseret på en årlig vurdering. Dagsværdierne er baseret på henholdsvis en afkastbaseret model, samt enkelte, subjektive skøn foretaget af ledelsen. Såfremt ejendommene er sat til salg, indregnes ejendommene til forventet salgspris.

Beregningen af dagsværdier ved hjælp af en afkastbaseret model tager udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år. Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger. Der knytter sig usikkerhed til ejendommens budget, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelser kan være væsentlige, hvilket vil have væsentlig betydning for værdiansættelse af ejendommen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme. Regulering af investeringsejendommens værdi indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og dermed afsmittende aktivitet på ejendomsmarkedet, knytter der sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien af selskabets ejendom.

På trods af de foretagne værdireguleringer vil der fortsat være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, særligt såfremt ejendommen skal tvangsrealiseres indenfor en kort tidsperiode, ligesom der knytter sig usikkerhed til budgettet, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen af ejendommen.

Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommens dagsværdi.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.