

Oxdal Ådalen Boliginvest A/S

Industrivej Vest 4, 6600 Vejen
CVR-nr. 32 89 43 21

Årsrapport 2023/24

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 28. marts 2025

Steen Askjær Mikkelsen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Resultatopgørelse 7

Balance 8-9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-13

Anvendt regnskabspraksis 14-15

Selskabsoplysninger

Selskabet	Oxdal Ådalen Boliginvest A/S Industrivej Vest 4 6600 Vejen
	CVR-nr.: 32 89 43 21 Stiftet: 10. maj 2010 Kommune: Vejen Regnskabsår: 1. oktober 2023 - 30. september 2024
Bestyrelse	Morten Oxlund, formand Jacob Fabritius de Tengnagel Steen Askjær Mikkelsen
Direktion	Steen Askjær Mikkelsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Oxdal Ådalen Boliginvest 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. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 24. marts 2025

Direktion:

Steen Askjær Mikkelsen

Bestyrelse:

Morten Oxlund
Formand

Jacob Fabritius de Tengnagel

Steen Askjær Mikkelsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Oxdal Ådalen Boliginvest A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Oxdal Ådalen Boliginvest A/S for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 24. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Barrit
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33761

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift, udlejning af og handel med investeringsejendomme. Investerings-ejendommene omfatter en boligejendom.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har modtaget en erklæring om økonomisk støtte i regnskabsåret 2024/25 fra moderselskabet. Som følge heraf vurderes den nødvendige finansiering til at gennemføre driften i regnskabsåret 2024/25 at være tilgængelig. I overensstemmelse hermed aflægges årsregnskabet for 2023/24 under forudsætning om fortsat drift.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste		561.109	659.908
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-62.378	2.695
Driftsresultat		498.731	662.603
Andre finansielle indtægter	1	27.408	8.415
Andre finansielle omkostninger	2	-575.320	-467.983
Resultat før skat		-49.181	203.035
Skat af årets resultat	3	10.820	-44.668
Årets resultat		-38.361	158.367
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-38.361	158.367
I alt		-38.361	158.367

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		18.185.693	18.248.071
Materielle anlægsaktiver	4	18.185.693	18.248.071
Anlægsaktiver		18.185.693	18.248.071
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		435.823	208.415
Periodeafgrænsningsposter		12.600	0
Tilgodehavender		448.423	208.415
Likvider		32.336	92.923
Omsætningsaktiver		480.759	301.338
<hr/>			
Aktiver		18.666.452	18.549.409
<hr/>			

Balance 30. september

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført overskud		2.871.139	2.909.500
Egenkapital		3.371.139	3.409.500
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		36.955	50.678
Hensatte forpligtelser		36.955	50.678
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		7.641.389	7.949.720
Selskabsskat		2.903	44.075
Depositum		239.800	238.300
Langfristede gældsforpligtelser	5	7.884.092	8.232.095
Kortfristet del af langfristet gæld		312.000	315.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		41.000	48.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.206	19.184
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.959.985	6.474.652
Skyldig skat		44.075	0
Kortfristede gældsforpligtelser		7.374.266	6.857.136
Gældsforpligtelser		15.258.358	15.089.231
<hr/>			
Passiver		18.666.452	18.549.409
<hr/>			
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Forudsætninger for fortsat drift	8		
Medarbejderforhold	9		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	500.000	2.909.500	3.409.500
Forslag til resultatdisponering		-38.361	-38.361
Egenkapital 30. september 2024	500.000	2.871.139	3.371.139

Noter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
1 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	27.408	8.415
	27.408	8.415

2 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	485.333	374.554
Finansielle omkostninger i øvrigt	89.987	93.429
	575.320	467.983

3 Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	2.903	44.075
Regulering af udskudt skat	-13.723	593
	-10.820	44.668

4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2023		18.017.717
Kostpris 30. september 2024		18.017.717
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2023		230.354
Årets værdireguleringer		-62.378
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2024		167.976
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024		18.185.693

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

kr.		Boligejendom
Dagsværdi 30. september 2024		18.185.693
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen		-62.378

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommen er beliggende i Vejen og er anskaffet i 2009. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fast afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 760 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 799 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 156 tkr samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens stand og beliggenhed.

Såfremt afkastkravet øges med 0,25% ville dagsværdien blive reduceret med ca. 1 mio. Såfremt driftsresultatet reduceres med 10% ville dagsværdien blive reduceret med ca. 1,8 mio.

Såfremt afkastkravet reduceres med 0,25% ville dagsværdien blive forøget med ca. 1,1 mio. Såfremt driftsresultatet forøges med 10% ville dagsværdien blive forøget med ca. 1,8 mio.

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/9 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	7.953.389	312.000	6.700.000	8.264.720
Selskabsskat	2.903	0	0	44.075
Depositum	239.800	0	238.300	238.300
	8.196.092	312.000	6.938.300	8.547.095

6 | 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 Oxdal A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.980 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 18.186 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 360 tkr., som giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet på i alt 360 tkr. er deponeret til sikkerhed for ejerforening.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 15.000 tkr., som giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet på i alt 15.000 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankmellemværende.

Noter

8 | Forudsætninger for fortsat drift

Selskabet har modtaget en erklæring om økonomisk støtte i regnskabsåret 2024/25 fra moderselskabet. Som følge heraf vurderes den nødvendige finansiering til at gennemføre driften i regnskabsåret 2024/25 at være tilgængelig. I overensstemmelse hermed aflægges årsregnskabet for 2023/24 under forudsætning om fortsat drift.

	2023/24	2022/23
--	---------	---------

9 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	1	1
--	---	---

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Oxdal Ådalen Boliginvest A/S for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendom, revision, gebyr mv.

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. 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 til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

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.