

OMJ Ejendomme A/S

Langballe 6, 8700 Horsens

CVR-nr. 31 75 98 46

Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. december 2017

Dirigent:

A handwritten signature in blue ink, written over a horizontal dotted line. The signature is cursive and appears to be 'Jens E. Jensen'.



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for OMJ Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

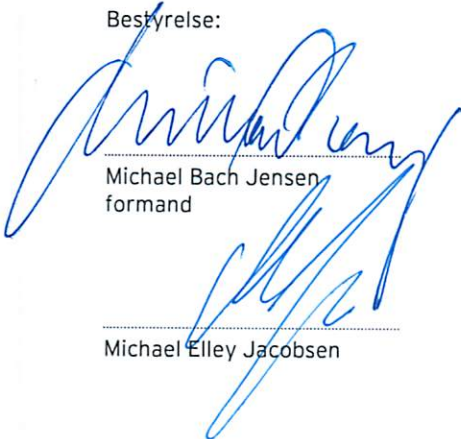
Horsens, den 21. december 2017

Direktion:



Ole Mortensen

Bestyrelse:



Michael Bach Jensen
formand



Michael Elley Jacobsen



Ole Mortensen



Mogens Birkebæk

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i OMJ Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for OMJ Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for 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 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.
- ▶ 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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.

Horsens, den 21. december 2017

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Peter Klindt Eilertsen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	OMJ Ejendomme A/S
Adresse, postnr., by	Langballe 6, 8700 Horsens
CVR-nr.	31 75 98 46
Stiftet	19. september 2008
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. oktober 2016 - 30. september 2017
Bestyrelse	Michael Bach Jensen, formand Ole Mortensen Mogens Birkebæk Michael Elley Jacobsen
Direktion	Ole Mortensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelser	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 47, 1780 København V Sydbank Søndergade 18 - 22
Advokat	ADVOKATGRUPPEN Emil Møllersgade 41,1, 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

kr.	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	4.938.609	4.773.846	3.619.905	233.738	2.544.564
Resultat af ordinær primær drift	2.655.881	3.364.600	-1.315.545	4.755.914	12.674.145
Årets resultat	1.085.019	1.712.930	-2.803.587	1.959.401	8.104.266
Balancesum					
Egenkapital	13.562.710	12.369.668	10.663.111	13.220.175	11.462.776
Nøgletal					
Solidsgrad	14,4 %	13,1 %	11,5 %	11,3 %	8,1 %
Egenkapitalforrentning	8,4 %	14,9 %	-23,5 %	15,9 %	110,6 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbe-					
skæftigede	2	2	1	1	1

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i ejendoms- og projektudvikling, både med henblik på salg, eje og udvikling af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat med udgangspunkt i en afkastbaseret model, hvor selskabets ejendomme er værdiansat ud fra et afkastkrav på mellem 5,55 % - 7,75%.

Årets resultat viser et overskud på 1.152.099 kr. Resultatet anses for tilfredsstillende.

Særlige risici

Renterisici

Idet den rentebærende nettogæld udgør et ikke uvæsentligt beløb, vil moderate ændringer i renteniveauet have direkte effekt på indtjeningen.

Se note for følsomhedsanalyse.

Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Forventet udvikling

Med de nuværende huslejeindtægter og det nuværende renteniveau budgetteres der med et positivt resultat og likviditet af selskabets anlægsaktiver i det kommende regnskabsår.

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016/17	2015/16
	Bruttofortjeneste	4.938.609	4.773.846
2	Personaleomkostninger	-1.245.654	-1.225.472
3	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-111.499	-160.500
	Andre driftsomkostninger	0	-10.000
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	3.581.456	3.377.874
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-925.575	-13.274
	Resultat før finansielle poster	2.655.881	3.364.600
	Finansielle indtægter	11.556	51.810
4	Finansielle omkostninger	-1.229.416	-1.275.259
	Resultat før skat	1.438.021	2.141.151
5	Udskudt skat	-353.002	-428.221
	Årets resultat	1.085.019	1.712.930
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.085.019	1.712.930
		1.085.019	1.712.930

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Balance

Note	kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	92.341.576	92.214.603
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	119.001	424.500
	Indretning af lejede lokaler	607.944	430.000
		<u>93.068.521</u>	<u>93.069.103</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>93.068.521</u>	<u>93.069.103</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15.805	563.749
	Tilgodehavende selskabsskat	0	700.864
	Andre tilgodehavender	725.273	96.119
	Periodeafgrænsningsposter	67.060	99.181
		<u>808.138</u>	<u>1.459.913</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>808.138</u>	<u>1.459.913</u>
	AKTIVER I ALT	<u>93.876.659</u>	<u>94.529.016</u>

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Balance

Note	kr.	2016/17	2015/16
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	2.400.000	2.400.000
	Overført resultat	11.162.710	9.969.668
	Egenkapital i alt	13.562.710	12.369.668
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	4.476.875	4.217.802
	Hensatte forpligtelser i alt	4.476.875	4.217.802
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	57.704.134	58.358.737
	Renteswap	544.082	652.105
	Leasingforpligtelser	26.088	77.591
	Kreditinstitutter i øvrigt	4.308.160	5.263.078
	Ansvarlig lånekapital	5.500.000	5.500.000
	Huslejedeposita	1.691.556	1.418.020
		69.774.020	71.269.531
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.882.596	1.967.351
	Gæld til banker	2.476.378	1.459.614
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.029	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	494.656	782.540
	Gæld til tilknyttede virksomheder	381.042	1.531.284
	Anden gæld	827.353	513.685
	Periodeafgrænsningsposter	0	417.541
		6.063.054	6.672.015
	Gældsforpligtelser i alt	75.837.074	77.941.546
	PASSIVER I ALT	93.876.659	94.529.016

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Sikkerhedsstillelser
- 11 Renterisici
- 12 Nærtstående parter



Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2015	2.400.000	8.263.111	10.663.111
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	-6.373	-6.373
Overført via resultatdisponering	0	1.712.930	1.712.930
Egenkapital 1. oktober 2016	2.400.000	9.969.668	12.369.668
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	108.023	108.023
Overført via resultatdisponering	0	1.085.019	1.085.019
Egenkapital 30. september 2017	2.400.000	11.162.710	13.562.710

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Pengestrømsopgørelse

Note	kr.	2016/17	2015/16
	Årets resultat	1.085.019	1.712.930
13	Reguleringer	2.607.936	1.825.444
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	3.692.955	3.538.374
14	Ændring i driftskapital	-1.316.523	9.559
	Pengestrømme fra primær drift	2.376.432	3.547.933
	Renteindbetalinger m.v.	11.556	51.810
	Renteudbetalinger m.v.	-1.229.416	-1.275.259
	Modtaget selskabsskat	606.935	0
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	1.765.507	2.324.484
	Køb af materielle anlægsaktiver	-1.316.492	-2.301.700
	Salg af materielle anlægsaktiver	280.000	480.000
	Pengestrømme til investeringsaktivitet	-1.036.492	-1.821.700
	Provenue ved indgåelse af leasingforpligtelser	0	170.000
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-1.697.536	-1.655.122
	Afdrag på leasingforpligtelser (finansiel leasing)	-48.243	-391.133
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-1.745.779	-1.876.255
	Årets pengestrøm	-1.016.764	-1.373.471
	Likvider 1. oktober	-1.459.614	-86.143
15	Likvider 30. september	-2.476.378	-1.459.614

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OMJ Ejendomme A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investerings ejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investerings ejendomme, sammen med et afkastkrav fastsat af en ekstern valuar, der tilsammen danner grundlag for ejendommenes værdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Eksterne omkostninger

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 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.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

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.

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabets investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi fastsat på baggrund af en afkast-baseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år, sammen med et afkastkrav fastsat af en ekstern valuar, danner grundlag for ejendommenes værdi.

Værdien fastsættes ud fra en professionel vurdering af lignende ejendomme og med et afkastkrav på 5,55 - 7,75 %.

Kontorejendomme afkastkrav på 7,5 - 7,75 %

Retailsejendomme afkastkrav på 5,94 %

Boligudlejningsejendomme på 5,55 %

Årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen og indgår i posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme."

Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i datter-virksomheder og associerede 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 nettosalgpris 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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

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 acontoskatter.

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 kontor-ejendomme 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.

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser måles til nutidsværdien af de resterende leasingydelser inkl. en eventuel garanteret restværdi baseret på de enkelte leasingkontraktens interne rente.

Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for Realkredit og Bank, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

Periodeafgrænsningsposter

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

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt virksomhedens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle aktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristet bankgæld, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

kr.	2016/17	2015/16
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.135.224	1.122.364
Pensioner	95.892	94.752
Andre omkostninger til social sikring	14.793	11.656
Andre personaleomkostninger	-255	-3.300
	<u>1.245.654</u>	<u>1.225.472</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>2</u>	<u>2</u>
3 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	111.499	160.500
	<u>111.499</u>	<u>160.500</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	304.116	255.081
Andre finansielle omkostninger	925.300	1.020.178
	<u>1.229.416</u>	<u>1.275.259</u>
5 Udskudt skat		
Årets regulering af udskudt skat	353.002	428.221
	<u>353.002</u>	<u>428.221</u>

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringssejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	I alt
Kostpris 1. oktober 2016	77.337.437	470.000	430.000	78.237.437
Tilgang i årets løb	1.052.548	0	263.944	1.316.492
Afgang i årets løb	0	-300.000	0	-300.000
Kostpris 30. september 2017	78.389.985	170.000	693.944	79.253.929
Opskrivninger 1. oktober 2016	14.877.166	0	0	14.877.166
Årets værdiregulering	-925.575	0	0	-925.575
Opskrivninger 30. september 2017	13.951.591	0	0	13.951.591
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016	0	45.500	0	45.500
Årets afskrivninger	0	25.499	86.000	111.499
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhæ	0	-20.000	0	-20.000
Af- og nedskrivninger 30. september 2017	0	50.999	86.000	136.999
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	92.341.576	119.001	607.944	93.068.521
I materielle anlægsaktiver indgår finansielle leasingaktiver med regnskabsmæssig værdi på i alt	0	119.001	0	119.001
Afskrives over		5 år		

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

7 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et normaliseret driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 92.342 t.kr. pr. 30. september 2017. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Af selskabets samlede rentebærende gæld på 66.415 t.kr. er 66.415 t.kr. med variabel rente.

Ændres renteniveauet i op eller nedadgående retning vil det have følgende virkninger på årets resultat før skat:

Renteudsving i %	-0,5	0,5	1,00	1,50	2,00	2,50	3,00
Påvirkning af resultat før skat i t.kr.	-332	332	664	996	1.328	1.660	1.992

Der indgås på nuværende tidspunkt ikke rentepositioner til afdækning af renterisici, dog har selskabet en renteswap med loft på 4 % vedrørende 10 mio. kr.

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 54.482.069 senere end 5 år fra balancedagen.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernsambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for OMJ Innovation Holding A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

Selskabet har opført beboelsejendomme med henblik på videresalg. Såfremt lejlighederne ikke sælges og i stedet udlejes, påhviler der selskabet en momsreguleringsforpligtelse. For hvert år lejlighederne er udlejet til boligformål, udgør den årlige momsreguleringsforpligtelse t.kr. 343.

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er der deponeret et ejerpantebreve på i alt 9 mio. kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

11 Renterisici

Renterisici

Selskabet har indgået en renteswap i tilknytning til prioritetsgælden. Værdien af swap'en udgør 544 t.kr. pr. 30. september 2017. Beløbet er indregnet i balancen.

12 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>
OMJ Innovation Holding A/S	Langballe 6, 8700 Horsens

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
OMJ Innovation Holding A/S	Langballe 6, 8700 Horsens

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
13 Reguleringer		
Af- og nedskrivninger	1.037.074	173.774
Finansielle indtægter	-11.556	-51.810
Finansielle omkostninger	1.229.416	1.275.259
Skat af årets resultat	353.002	428.221
	<u>2.607.936</u>	<u>1.825.444</u>
14 Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-49.088	65.216
Ændring i leverandørgæld m.v.	-1.267.435	-55.657
	<u>-1.316.523</u>	<u>9.559</u>
15 Likvider, ultimo		
Kortfristet gæld til banker	-2.476.378	-1.459.614
	<u>-2.476.378</u>	<u>-1.459.614</u>