

# OMJ Ejendomme A/S

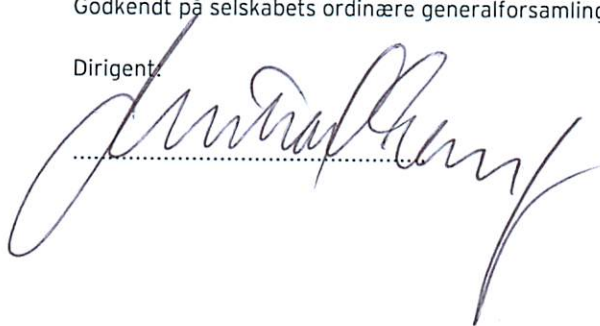
Langballe 6, 8700 Horsens

CVR-nr. 31 75 98 46

## Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17/12 - 2018

Dirigent:

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



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for OMJ Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 17. december 2018

Direktion:



Ole Mortensen

Bestyrelse:



Michael Bach Jensen  
formand



Ole Mortensen



Mogens Birkebæk



Michael Elley Jacobsen

## 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 2017 - 30. september 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 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.

### 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.
- ▶ 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 17. december 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Aslak Linde  
statsaut. revisor  
mne31413



## 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 2017 - 30. september 2018
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, 8700 Horsens
Advokat	ADVOKATGRUPPEN Emil Møllersgade 41,1, 8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal

kr.	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	4.348.320	4.938.610	4.773.846	3.619.905	233.738
Resultat af ordinær primær drift	3.225.278	2.655.881	3.364.600	-1.315.545	4.755.914
Årets resultat	1.535.073	1.085.019	1.712.930	-2.803.587	1.959.401
<b>Balancesum</b>					
Egenkapital	64.416.874	93.876.659	94.529.016	92.819.765	116.675.783
Egenkapital	15.146.294	13.562.710	12.369.668	10.663.111	13.220.175
<b>Nøgletal</b>					
Sollicitetsgrad	23,5 %	14,4 %	13,1 %	11,5 %	11,3 %
Egenkapitalforrentning	10,7 %	8,4 %	14,9 %	-23,5 %	15,9 %
<b>Gennemsnitligt antal fuldtidsbe-</b>					
<b>skæftigede</b>	2	2	2	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 7,37 % - 14%.

Årets resultat viser et overskud på 1.535.073 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 2017 - 30. september 2018

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017/18	2016/17
	Bruttofortjeneste	4.348.320	4.938.610
2	Personaleomkostninger	-1.244.317	-1.245.654
3	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-33.999	-111.500
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	3.070.004	3.581.456
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	155.274	-925.575
	Resultat før finansielle poster	3.225.278	2.655.881
	Finansielle indtægter	1.409	11.556
4	Finansielle omkostninger	-1.269.555	-1.229.416
	Resultat før skat	1.957.132	1.438.021
5	Skat af årets resultat	-422.059	-353.002
	Årets resultat	1.535.073	1.085.019
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	2.000.000	0
	Overført resultat	-464.927	1.085.019
		1.535.073	1.085.019

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

## Balance

Note	kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	62.486.868	92.341.576
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	85.002	119.001
	Indretning af lejede lokaler	0	607.944
		<u>62.571.870</u>	<u>93.068.521</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>62.571.870</u>	<u>93.068.521</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	119.653	15.805
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	625.253	0
	Andre tilgodehavender	1.043.910	725.273
	Periodeafgrænsningsposter	56.188	67.060
		<u>1.845.004</u>	<u>808.138</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.845.004</u>	<u>808.138</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>64.416.874</u>	<u>93.876.659</u>

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

## Balance

Note	kr.	2017/18	2016/17
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	2.400.000	2.400.000
	Overført resultat	10.746.294	11.162.710
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>15.146.294</b>	<b>13.562.710</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	3.864.955	4.476.875
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.864.955</b>	<b>4.476.875</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	34.352.945	57.704.134
	Renteswap	481.889	544.082
	Leasingforpligtelser	0	26.088
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.559.883	4.308.160
	Ansvarlig lånekapital	2.750.000	5.500.000
	Huslejedeposita	1.342.775	1.691.556
		<b>40.487.492</b>	<b>69.774.020</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	821.398	1.882.596
	Gæld til banker	460.337	2.476.378
	Mødtagne forudbetalinger fra kunder	40.800	445.104
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	345.208	50.581
	Gæld til tilknyttede virksomheder	232.432	381.042
	Skyldig selskabsskat	1.047.661	0
	Anden gæld	1.970.297	827.353
		<b>4.918.133</b>	<b>6.063.054</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>45.405.625</b>	<b>75.837.074</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>64.416.874</b>	<b>93.876.659</b>

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

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
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
<b>Egenkapital 1. oktober 2017</b>	<b>2.400.000</b>	<b>11.162.710</b>	<b>13.562.710</b>
Overført via resultatdisponering	0	-464.927	1.535.073
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	48.511	48.511
<b>Egenkapital 30. september 2018</b>	<b>2.400.000</b>	<b>10.746.294</b>	<b>15.146.294</b>



## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

## Pengestrømsopgørelse

Note	kr.	2017/18	2016/17
	Årets resultat	1.535.073	1.085.019
13	Reguleringer	1.568.930	2.607.936
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	3.104.003	3.692.955
14	Ændring i driftskapital	621.654	-1.316.523
	Pengestrømme fra primær drift	3.725.657	2.376.432
	Renteindbetalinger m.v.	1.409	11.556
	Renteudbetalinger m.v.	-1.269.555	-1.229.416
	Modtaget selskabsskat	0	606.935
	<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>2.457.511</b>	<b>1.765.507</b>
	Køb af materielle anlægsaktiver	-152.426	-1.316.492
	Salg af materielle anlægsaktiver	30.770.352	280.000
	<b>Pengestrømme til investeringsaktivitet</b>	<b>30.617.926</b>	<b>-1.036.492</b>
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-27.450.606	-1.697.536
	Afdrag på leasingforpligtelser (finansiel leasing)	-84.927	-48.243
	Afdrag på gæld til tilknyttede virksomheder	-3.523.863	0
	<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-31.059.396</b>	<b>-1.745.779</b>
	<b>Årets pengestrøm</b>	<b>2.016.041</b>	<b>-1.016.764</b>
	Likvider 1. oktober	-2.476.378	-1.459.614
15	Likvider 30. september	-460.337	-2.476.378

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OMJ Ejendomme A/S for 2017/18 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.

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme, 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, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre driftsindtægter

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

#### 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.

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 koncernvirksomheder. 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 2017 - 30. september 2018

### 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 7,37 - 14,00 % .

Kontorejendomme afkastkrav på 7,75 % - 14,00 %  
Retailsejendomme afkastkrav på 7,37 %

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 dattervirksomheder 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.

#### Egenkapital

##### 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.



## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

##### 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 leasingydelse 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.

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### 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 2017 - 30. september 2018

Noter

kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.134.097	1.135.224
Pensioner	95.795	95.892
Andre omkostninger til social sikring	14.425	14.538
	<u>1.244.317</u>	<u>1.245.654</u>
 Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	 <u>2</u>	 <u>2</u>
 <b>3 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>33.999</u>	<u>111.500</u>
	<u>33.999</u>	<u>111.500</u>
 <b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	232.432	304.116
Andre finansielle omkostninger	1.037.123	925.300
	<u>1.269.555</u>	<u>1.229.416</u>
 <b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.047.661	0
Årets regulering af udskudt skat	-625.602	353.002
	<u>422.059</u>	<u>353.002</u>

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

## Noter

## 6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	I alt
Kostpris 1. oktober 2017	78.389.985	170.000	693.944	79.253.929
Tilgang i årets løb	152.426	0	60.832	213.258
Afgang i årets løb	-20.726.758	0	-754.776	-21.481.534
Kostpris 30. september 2018	57.815.653	170.000	0	57.985.653
Opskrivninger 1. oktober 2017	13.951.591	0	0	13.951.591
Årets værdiregulering	155.274	0	0	155.274
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede akti	-9.435.650	0	0	-9.435.650
Opskrivninger 30. september 2018	4.671.215	0	0	4.671.215
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017	0	50.999	86.000	136.999
Årets afskrivninger	0	33.999	0	33.999
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhæ	0	0	-86.000	-86.000
Af- og nedskrivninger 30. september 2018	0	84.998	0	84.998
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	62.486.868	85.002	0	62.571.870
Afskrives over		5 år		



## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### 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 62.486.868 t.kr. pr. 30. september 2018. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Ændringer i afkastkravene har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 3.911 t.kr.- og omvendt ved en reduktion af afkastkravet.

Af selskabets samlede rentebærende gæld på 37.677 t.kr. er 37.677 t.kr. med variabel rente.

Ændres renteniveaulet 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.	-188	188	376	564	752	940	1.128

Der indgås på nuværende tidspunkt ikke rentepositioner til afdækning af renterisici, dog har selskabet en renteswap med loft på 4 % vedrørende 10 mio. kr. Rentesikringen løber frem til 2022.

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 28.810.166 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 kildeskat i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

#### 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 2017 - 30. september 2018

### Noter

#### 11 Renterisici

##### Renterisici

Selskabet har indgået en renteswap i tilknytning til prioritetsgælden. Værdien af swap'en udgør 482 t.kr. pr. 30. september 2018. Beløbet er indregnet i balancen. Gennem renteswappen sikres et loft på en fast rente på 4 % for 1,2 mio EUR. Renteswappen udløber ultimo 2025.

#### 12 Nærtstående parter

##### Oplysning om koncernregnskaber

##### Modervirksomhed

OMJ Innovation Holding A/S

##### Hjemsted

Langballe 6, 8700 Horsens

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>13 Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger	-121.275	1.037.074
Finansielle indtægter	-1.409	-11.556
Finansielle omkostninger	1.269.555	1.229.416
Skat af årets resultat	1.047.661	0
Udskudt skat	-625.602	353.002
	<u>1.568.930</u>	<u>2.607.936</u>
<b>14 Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-411.613	-49.088
Ændring i leverandørgæld m.v.	1.033.267	-1.267.435
	<u>621.654</u>	<u>-1.316.523</u>
<b>15 Likvider, ultimo</b>		
Kortfristet gæld til banker	-460.337	-2.476.378
	<u>-460.337</u>	<u>-2.476.378</u>