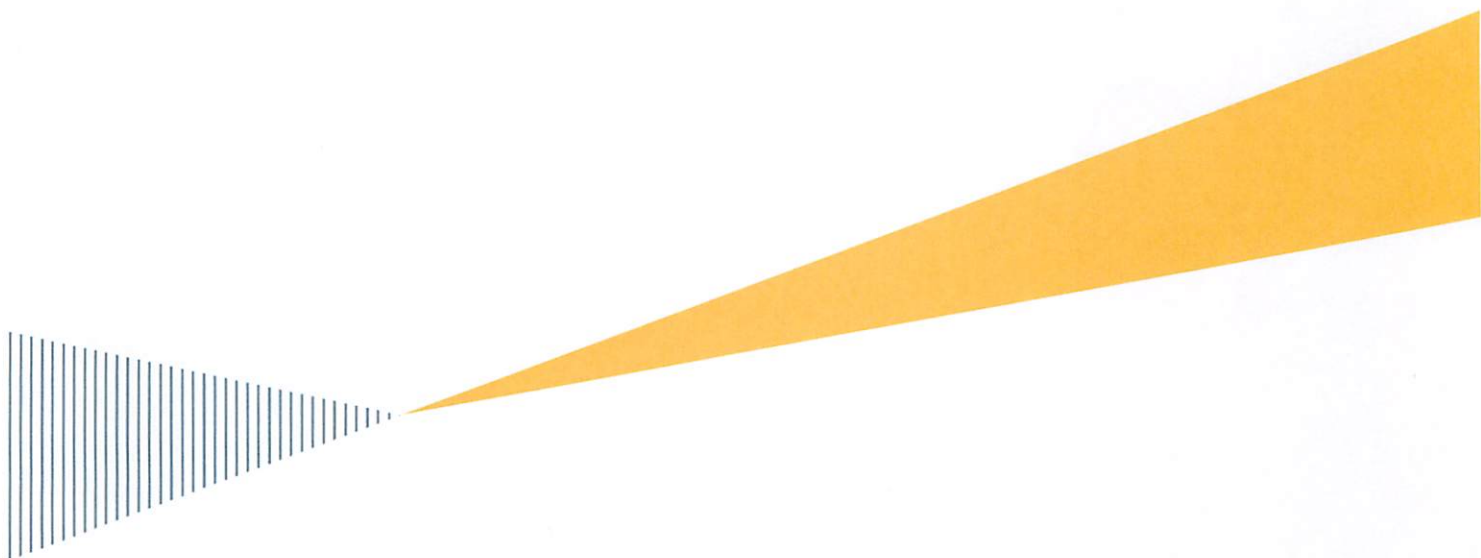


OMJ Ejendomme A/S

Langballe 6, 8700 Horsens

CVR-nr. 31 75 98 46



Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 15. december 2016

Som dirigent:



Building a better
working world



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Hoved- og nøgletal	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Pengestrømsopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for OMJ Ejendomme 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 15. december 2016

Direktion:



Ole Mortensen

Bestyrelse:



Michael Bach Jensen
formand



Ole Mortensen



Mogens Birkebæk



Michael Elley Jacobsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i OMJ Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for OMJ Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen


Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 15. december 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Peter K 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 2015 - 30. september 2016
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.	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	4.504.302	3.619.905	233.738	2.544.564	1.306.864
Resultat før finansielle poster	3.364.600	-1.315.545	4.755.914	12.674.145	1.307.000
Årets resultat	1.712.930	-2.803.587	1.959.401	8.104.266	579.000
Balancesum					
Egenkapital	12.369.668	10.663.111	13.220.175	11.462.776	3.190.000
Nøgletal					
Soliditetsgrad	13,1 %	11,5 %	11,3 %	8,1 %	4,7 %
Egenkapitalforrentning	14,9 %	-52,6 %	15,9 %	110,6 %	18,2 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede					
	2	1	1	1	0

Ledelsesberetning

Beretning

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 5,43 % - 7,5%.

Årets resultat viser et overskud på 1,71 mio. 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.

Af selskabets samlede rentebærende gæld på 66.151 t.kr. er 66.151 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.	-331	331	662	993	1.324	1.655	2.022

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

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 2015 - 30. september 2016

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015/16	2014/15
	Bruttofortjeneste	4.504.302	3.619.905
2	Personaleomkostninger	-955.928	-847.345
3	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-160.500	-210.000
4	Andre driftsomkostninger	-10.000	-4.139.558
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	3.377.874	-1.576.998
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-13.274	261.453
	Resultat før finansielle poster	3.364.600	-1.315.545
	Finansielle indtægter	0	3.192
5	Finansielle omkostninger	-1.223.449	-2.011.454
	Resultat før skat	2.141.151	-3.323.807
6	Udskudt skat	-428.221	520.220
	Årets resultat	1.712.930	-2.803.587
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.712.930	-2.803.587
		1.712.930	-2.803.587

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	92.644.603	90.826.177
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	424.500	595.000
		<u>93.069.103</u>	<u>91.421.177</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>93.069.103</u>	<u>91.421.177</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	563.749	0
	Tilgodehavende selskabsskat	700.864	0
	Andre tilgodehavender	96.119	290.029
	Periodeafgrænsningsposter	99.181	121.491
		<u>1.459.913</u>	<u>411.520</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>987.068</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.459.913</u>	<u>1.398.588</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>94.529.016</u></u>	<u><u>92.819.765</u></u>

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016
Balance

Note	kr.	2015/16	2014/15
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	2.400.000	2.400.000
	Overført resultat	9.969.668	8.263.111
	Egenkapital i alt	12.369.668	10.663.111
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	4.217.802	3.088.717
	Hensatte forpligtelser i alt	4.217.802	3.088.717
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	58.358.737	58.995.761
	Renteswap	652.105	645.732
	Leasingforpligtelser	77.591	0
	Kreditinstitutter i øvrigt	5.263.078	6.077.106
	Ansvarlig lånekapital	5.500.000	5.500.000
	Huslejedeposita	1.418.020	1.352.271
		71.269.531	72.570.870
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.967.351	2.470.145
	Gæld til banker	1.459.614	1.073.211
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	782.540	1.330.235
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.531.284	741.921
	Anden gæld	513.685	881.555
	Periodeafgrænsningsposter	417.541	0
		6.672.015	6.497.067
	Gældsforpligtelser i alt	77.941.546	79.067.937
	PASSIVER I ALT	94.529.016	92.819.765

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2014	2.400.000	11.089.574	13.489.574
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	-22.876	-22.876
Årets resultat	0	-2.803.587	-2.803.587
Egenkapital 1. oktober 2015	2.400.000	8.263.111	10.663.111
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	-6.373	-6.373
Årets resultat	0	1.712.930	1.712.930
Egenkapital 30. september 2016	<u>2.400.000</u>	<u>9.969.668</u>	<u>12.369.668</u>

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Pengestrømsopgørelse

Note	kr.	2015/16	2014/15
	Årets resultat	1.712.930	-2.803.587
10	Reguleringer	1.825.444	1.622.175
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	3.538.374	-1.181.412
11	Ændring i driftskapital	9.559	-380.943
	Pengestrømme fra primær drift	3.547.933	-1.562.355
	Renteindbetalinger m.v.	0	754
	Renteudbetalinger m.v.	-1.223.449	-1.823.430
	Betalt selskabsskat	0	439.348
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	2.324.484	-2.945.683
	Køb af materielle anlægsaktiver	-2.301.700	-4.766.713
	Salg af materielle anlægsaktiver	480.000	26.503.806
	Pengestrømme til investeringsaktivitet	-1.821.700	21.737.093
	Provenue ved indgåelse af leasingforpligtelser	170.000	0
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-1.655.122	-18.390.088
	Afdrag på leasingforpligtelser (finansiel leasing)	-391.133	0
	Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	0	-22.878
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-1.876.255	-18.412.966
	Årets pengestrøm	-1.373.471	378.444
	Likvider 1. oktober	-86.143	-464.587
12	Likvider 30. september	-1.459.614	-86.143

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OMJ Ejendomme A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er i forhold til sidste regnskabsår som følge af foretagne lovændringer i årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

1. Selskabets regnskabspraksis for realkreditgælden er ændret således at Realkreditgælden nu opgøres til restgældværdien. Tidligere kursreguleres den til den skattemæssige værdi. Ændringen af regnskabspraksis har medført ændring af samlingstallene for regnskabsåret 2014/15. Den talmæssige ændring som følge af den ændrede regnskabspraksis specificeres i nedenstående tabel

Sammenligningstal og hoved- og nøgletal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra nedenfor nævnte områder er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Jf. ovenfor	kr.	2015/16			2014/15		
		Hidtidig regnskabspraksis	Effekt af overgang til ændret ÅRL	Ændret ÅRL	Hidtidig regnskabspraksis	Effekt af overgang til ændret ÅRL	Ændret ÅRL
	Resultatopgørelsen						
	Bruttofortjeneste	0	4.504.302	4.504.302	3.619.905	0	3.619.905
	Personaleomkostninger	0	-955.928	-955.928	-847.345	0	-847.345
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	-160.500	-160.500	-210.000	0	-210.000
	Andre driftsomkostninger	0	-10.000	-10.000	-4.139.558	0	-4.139.558
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	0	3.377.874	3.377.874	-1.576.998	0	-1.576.998
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-13.274	-13.274	261.453	0	261.453
	Resultat før finansielle poster	0	3.364.600	3.364.600	-1.315.545	0	-1.315.545
	Finansielle indtægter	0	0	0	3.192	0	3.192
	Finansielle omkostninger	0	-1.223.449	-1.223.449	-1.825.868	-185.586	-2.011.454
	Resultat før skat	0	2.141.151	2.141.151	-3.138.221	-185.586	-3.323.807
	Udskudt skat	0	-428.221	-428.221	479.391	40.829	520.220
	Årets resultat	0	1.712.930	1.712.930	-2.658.830	-144.757	-2.803.587
	Balancen						
	Materielle anlægsaktiver	0	93.069.103	93.069.103	91.421.177	0	91.421.177
	Omsætningsaktiver	0	1.459.913	1.459.913	1.398.588	0	1.398.588
	Aktiver i alt	0	94.529.016	94.529.016	92.819.765	0	92.819.765
	Egenkapital	0	12.369.668	12.369.668	10.538.469	124.642	10.663.111
	Hensatte forpligtelser	0	4.217.802	4.217.802	3.053.561	35.156	3.088.717
	Gældsforpligtelser	0	77.941.546	77.941.546	79.227.735	-159.798	79.067.937
	Passiver i alt	0	94.529.016	94.529.016	92.819.765	0	92.819.765

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.

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

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 driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af langfristede aktiver.

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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
---	------

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, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, 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 og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. 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 aktiver

Materielle aktiver 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.

For egenproducerede aktiver omfatter kostprisen løn- og materialeomkostninger m.v., der direkte er medgået til produktionen samt en andel af de produktionsomkostninger, der indirekte kan henføres her til.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen

Værdien fastsættes ud fra en professionel vurdering af lignende ejendomme og med et afkastkrav på 5,43 - 7,5 %.

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

Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger 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 langfristede aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle aktiver 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 nettosalgspris 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.

Tilgodehavender, hvor 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 virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

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

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 2015 - 30. september 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 låneoptagelse 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 alle virksomhedens andre kreditorer, 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 2015 - 30. september 2016

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 samt kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

kr.	2015/16	2014/15
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.122.364	781.561
Pensioner	94.752	65.520
Andre omkostninger til social sikring	11.656	3.564
Andre personaleomkostninger	-272.844	-3.300
	955.928	847.345
 Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	 2	 1
 3 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	160.500	210.000
	160.500	210.000
 4 Andre driftsomkostninger		
Andre driftsomkostninger omfatter tab ved salg af materielle anlægsaktiver.		
 5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	255.081	286.667
Andre finansielle omkostninger	968.368	1.724.787
	1.223.449	2.011.454
 6 Udskudt skat		
Årets regulering af udskudt skat	428.221	859.802
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-1.380.022
	428.221	-520.220

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 55.688.143 senere end 5 år fra balancedagen.

8 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 administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for kildeskat i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

Selskabet har opført beboelsesejendomme 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.

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

9 Sikkerhedsstillelser

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

kr.	2015/16	2014/15
10 Reguleringer		
Af- og nedskrivninger	173.774	134.133
Nedskrivning af omsætningsaktiver	0	185.586
Finansielle indtægter	0	-754
Finansielle omkostninger	1.223.449	1.823.430
Skat af årets resultat	428.221	-520.220
	<u>1.825.444</u>	<u>1.622.175</u>
11 Ændring i arbejdskapital		
Ændring i tilgodehavender	65.216	490.213
Ændring i leverandørgæld m.v.	-55.657	-871.156
	<u>9.559</u>	<u>-380.943</u>
12 Likvider, ultimo		
Likvide beholdninger ifølge balancen	0	987.068
Kortfristet gæld til banker	-1.459.614	-1.073.211
	<u>-1.459.614</u>	<u>-86.143</u>