

# OMJ Ejendomme A/ S

Langballe 6, 8700 Horsens

CVR-nr. 31 75 98 46

## Årsrapport 2018/19

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. marts 2020

Dirigent:

.....  
Michael Bach Jensen



## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019</b>	<b>8</b>
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 2018 - 30. september 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 6. marts 2020  
Direktion:

.....  
Michael Elley Jacobsen

Bestyrelse:

.....  
Michael Bach Jensen  
formand

.....  
Michael Elley Jacobsen

.....  
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 2018 - 30. september 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 regnskabsbrugere 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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 6. marts 2020  
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 2018 - 30. september 2019
Bestyrelse	Michael Bach Jensen, formand Michael Elley Jacobsen Mogens Birkebæk
Direktion	Michael Elley Jacobsen
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.	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	3.874.910	4.348.321	4.938.610	4.773.846	3.619.905
Resultat af primær drift	242.716	2.752.302	2.655.881	3.364.600	-1.315.545
<b>Årets resultat</b>	<b>1.393.574</b>	<b>1.535.073</b>	<b>1.085.019</b>	<b>1.712.930</b>	<b>-2.803.587</b>
<b>Balancesum</b>					
Balancesum	42.184.047	64.416.874	93.876.659	94.529.016	92.819.765
<b>Egenkapital</b>	<b>13.331.928</b>	<b>15.146.294</b>	<b>13.562.710</b>	<b>12.369.668</b>	<b>10.663.111</b>
<b>Nøgletal</b>					
Soliditetsgrad	31,6 %	23,5 %	14,4 %	13,1 %	11,5 %
Egenkapitalforrentning	9,8 %	10,7 %	8,4 %	14,9 %	-23,5 %
<b>Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede</b>					
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

## 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 6,95 %- 7,6%

Årets resultat viser et overskud på 1.393.574 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 2018 - 30. september 2019

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2018/19	2017/18
	<b>Bruttofortjeneste</b>	3.874.910	4.348.321
2	Personaleomkostninger	-381.980	-1.244.317
3	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-22.667	-34.000
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	3.470.263	3.070.004
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.676.968	155.274
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	1.793.295	3.225.278
	Finansielle indtægter	0	1.409
4	Finansielle omkostninger	-477.176	-1.269.555
	<b>Resultat før skat</b>	1.316.119	1.957.132
5	Skat af årets resultat	77.455	-422.059
	<b>Årets resultat</b>	1.393.574	1.535.073
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	2.000.000
	Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåre	1.250.000	0
	Overført resultat	143.574	-464.927
		1.393.574	1.535.073

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Balance

Note	kr.	2018/19	2017/18
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
7	Investeringsejendomme	40.226.001	62.486.868
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	85.002
		<u>40.226.001</u>	<u>62.571.870</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>40.226.001</u>	<u>62.571.870</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.305	119.653
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.841.230	625.253
	Andre tilgodehavender	76.322	1.043.910
	Periodeafgrænsningsposter	31.189	56.188
		<u>1.958.046</u>	<u>1.845.004</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.958.046</u>	<u>1.845.004</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>42.184.047</u>	<u>64.416.874</u>

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Balance

Note	kr.	2018/19	2017/18
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	2.400.000	2.400.000
	Overført resultat	10.931.928	10.746.294
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	2.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13.331.928</b>	<b>15.146.294</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	3.675.225	3.864.955
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.675.225</b>	<b>3.864.955</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	20.091.535	34.352.945
	Renteswap	427.967	481.889
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.148.800	1.559.883
	Ansvarlig lånekapital	0	2.750.000
	Huslejedeposita	827.552	1.342.775
	Skyldig selskabsskat	124.138	1.047.661
		<b>22.619.992</b>	<b>41.535.153</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	760.896	821.398
	Gæld til banker	496.597	460.337
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	40.800
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	217.853	345.208
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	232.432
	Skyldig selskabsskat	1.047.661	0
	Anden gæld	33.895	1.970.297
		<b>2.556.902</b>	<b>3.870.472</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>25.176.894</b>	<b>45.405.625</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>42.184.047</b>	<b>64.416.874</b>

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

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017	2.400.000	11.162.710	0	13.562.710
Overført via resultatdisponering	0	-464.927	2.000.000	1.535.073
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	48.511	0	48.511
<b>Egenkapital 1. oktober 2018</b>	<b>2.400.000</b>	<b>10.746.294</b>	<b>2.000.000</b>	<b>15.146.294</b>
Overført via resultatdisponering	0	143.574	1.250.000	1.393.574
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	42.060	0	42.060
Udloddet udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-1.250.000	-1.250.000
<b>Egenkapital 30. september 2019</b>	<b>2.400.000</b>	<b>10.931.928</b>	<b>0</b>	<b>13.331.928</b>

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Pengestrømsopgørelse

Note	kr.	2018/19	2017/18
	Årets resultat	1.393.574	1.535.073
13	Reguleringer	784.933	1.379.530
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	2.178.507	2.914.603
14	Ændring i driftskapital	-2.450.031	621.654
	Pengestrømme fra primær drift	-271.524	3.536.257
	Renteindbetalinger m.v.	0	1.409
	Renteudbetalinger m.v.	-477.176	-1.269.555
	<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>-748.700</b>	<b>2.268.111</b>
	Køb af materielle anlægsaktiver	-466.338	-152.426
	Salg af materielle anlægsaktiver	22.426.995	30.959.752
	<b>Pengestrømme til investeringsaktivitet</b>	<b>21.960.657</b>	<b>30.807.326</b>
	Udbetalt udbytte	-3.250.000	0
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-15.302.140	-27.450.606
	Afdrag på leasingforpligtelser (finansiel leasing)	0	-84.927
	Afdrag på gæld til tilknyttede virksomheder	-2.750.000	-3.523.863
	Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	53.923	0
	<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-21.248.217</b>	<b>-31.059.396</b>
	<b>Årets pengestrøm</b>	<b>-36.260</b>	<b>2.016.041</b>
	Likvider 1. oktober	-460.337	-2.476.378
15	<b>Likvider 30. september</b>	<b>-496.597</b>	<b>-460.337</b>

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OMJ Ejendomme A/S for 2018/19 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.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

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 2018 - 30. september 2019

### 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 finansiel 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 2018 - 30. september 2019

### 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 6,85 - 7,6 %.

Kontorejendomme afkastkrav på 6,85 %- 7,60 %

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.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings-ejendomme 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.

#### 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 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.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

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.



## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

##### 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 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 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 nettorealisationsværdien.

##### 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.

##### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder, forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjensteydelse.

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### 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 2018 - 30. september 2019

Noter

kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	340.223	1.134.097
Pensioner	29.089	95.795
Andre omkostninger til social sikring	12.668	14.425
	<u>381.980</u>	<u>1.244.317</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>2</u>
<b>3 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>22.667</u>	<u>34.000</u>
	<u>22.667</u>	<u>34.000</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	232.432
Andre finansielle omkostninger	477.176	1.037.123
	<u>477.176</u>	<u>1.269.555</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	124.138	1.047.661
Årets regulering af udskudt skat	-201.593	-625.602
	<u>-77.455</u>	<u>422.059</u>

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Noter

#### 6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. oktober 2018	57.815.653	170.000	57.985.653
Tilgang i årets løb	466.338	0	466.338
Afgang i årets løb	-21.800.608	-170.000	-21.970.608
Kostpris 30. september 2019	36.481.383	0	36.481.383
Opskrivninger 1. oktober 2018	4.671.215	0	4.671.215
Årets værdiregulering	-1.676.968	0	-1.676.968
Tilbageførsel af tidligere års opskrivning	750.371	0	750.371
Opskrivninger 30. september 2019	3.744.618	0	3.744.618
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018	0	84.998	84.998
Årets afskrivninger	0	22.667	22.667
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhæ	0	-107.665	-107.665
Af- og nedskrivninger 30. september 2019	0	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<b>40.226.001</b>	<b>0</b>	<b>40.226.001</b>
Afskrives over		<u>5 år</u>	

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### 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 40.226 t.kr. pr. 30. september 2019. 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 993 t.kr.- og omvendt ved en reduktion af afkastkravet.

Af selskabets samlede rentebærende gæld på 22.926 t.kr. er 22.926 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.	-115	115	229	344	459	573	688

Der indgås på nuværende tidspunkt ikke rentepositioner til afdækning af renterisici, dog har selskabet en renteswap med loft på 4 %vedrørende 9,4 mio. kr. Rentesikringen løber frem til 2025.

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 14.404.618 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 (frem til 30/9-2019) og derefter Living Denmark Holding ApS, der er administrationselskab 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 ejerpantebrev på i alt 9 mio. kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for eventuelt mellemværende har ejerforeningen et pantebrev på 19\*50.000 kr. = 950.000 kr.



**Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019**

**Noter**

**Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019****Noter****11 Renterisici****Renterisici**

Selskabet har indgået en renteswap i tilknytning til prioritetsgælden. Værdien af swap'en udgør 428 t.kr. pr. 30. september 2019. 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**

Living Denmark Holding ApS

**Hjemsted**

Langballe 6, 8700 Horsens

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Noter

kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>13 Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger	1.699.635	-121.275
Avance/tab ved afhændelse af anlægsaktiver	-1.314.423	-189.400
Finansielle indtægter	0	-1.409
Finansielle omkostninger	477.176	1.269.555
Skat af årets resultat	124.138	1.047.661
Udskudt skat	-201.593	-625.602
	<u>784.933</u>	<u>1.379.530</u>
<b>14 Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-113.042	-411.613
Ændring i leverandørgæld m.v.	-2.336.989	1.033.267
	<u>-2.450.031</u>	<u>621.654</u>
<b>15 Likvider, ultimo</b>		
Kortfristet gæld til banker	-496.597	-460.337
	<u>-496.597</u>	<u>-460.337</u>



# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Michael Elley Jacobsen

### Direktion

På vegne af: OMJ A/S m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-598990703858

IP: 89.184.xxx.xxx

2020-03-06 07:49:02Z

NEM ID 

## Michael Elley Jacobsen

### Bestyrelse

På vegne af: OMJ A/S m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-598990703858

IP: 89.184.xxx.xxx

2020-03-06 08:09:57Z

NEM ID 

## Mogens Birkebæk

### Bestyrelse

På vegne af: OMJ A/S m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-534858635166

IP: 87.51.xxx.xxx

2020-03-06 10:01:21Z

NEM ID 

## Michael Bach Jensen

### Dirigent

På vegne af: OMJ A/S m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-433441330357

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-03-06 11:52:14Z

NEM ID 

## Michael Bach Jensen

### Bestyrelse

På vegne af: OMJ A/S m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-433441330357

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-03-06 11:52:14Z

NEM ID 

## Aslak Arved Lyster Linde

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:94679409

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-03-06 11:54:48Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DDDMDA-A3QAW-FAQPW-82M70-Y0I1-8J338

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>