

OMJ Ejendomme A/S

Langballe 6, 8700 Horsens

CVR-nr. 31 75 98 46

Årsrapport 2019/20

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. januar 2021

Dirigent:

.....
Michael Bach Jensen





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for OMJ Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 6. januar 2021
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 2019 - 30. september 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 6. januar 2021
EY 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 2019 - 30. september 2020
Bestyrelse	Michael Bach Jensen, formand Michael Elley Jacobsen Mogens Birkebæk
Direktion	Michael Elley Jacobsen
Revision	EY 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.	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	2.179.533	3.874.910	4.348.321	4.938.610	4.773.846
Resultat af primær drift	1.302.692	242.716	2.752.302	2.655.881	3.364.600
Årets resultat	1.017.522	1.393.574	1.535.073	1.085.019	1.712.930
Balancesum					
Balancesum	42.486.808	42.184.047	64.416.874	93.876.659	94.529.016
Egenkapital	14.418.278	13.331.928	15.146.294	13.562.710	12.369.668
Nøgletal					
Soliditetsgrad	33,9 %	31,6 %	23,5 %	14,4 %	13,1 %
Egenkapitalforrentning	7,3 %	9,8 %	10,7 %	8,4 %	14,9 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbe-					
skæftigede	1	1	2	2	2

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 7,12 % - 7,80%.

Årets resultat viser et overskud på 1.017.552 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 positiv resultat og likviditet af selskabets anlægsaktiver i det kommende regnskabsår.

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019/20	2018/19
	Bruttofortjeneste	2.179.533	3.874.910
2	Personaleomkostninger	-246.232	-381.980
3	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	0	-22.667
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.933.301	3.470.263
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-419.032	-1.676.968
	Resultat før finansielle poster	1.514.269	1.793.295
	Finansielle indtægter	25.670	0
4	Finansielle omkostninger	-226.204	-477.176
	Resultat før skat	1.313.735	1.316.119
5	Skat af årets resultat	-296.213	77.455
	Årets resultat	1.017.522	1.393.574
	Forslag til resultatdisponering		
	Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåre	0	1.250.000
	Overført resultat	1.017.522	143.574
		1.017.522	1.393.574

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Balance

Note	kr.	2019/20	2018/19
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investerings ejendomme	39.933.796	40.226.001
		<u>39.933.796</u>	<u>40.226.001</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>39.933.796</u>	<u>40.226.001</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	13.861	9.305
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.197.199	1.841.230
	Andre tilgodehavender	30	76.322
	Periodeafgrænsningsposter	24.437	31.189
		<u>2.235.527</u>	<u>1.958.046</u>
	Likvide beholdninger	<u>317.485</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.553.012</u>	<u>1.958.046</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>42.486.808</u></u>	<u><u>42.184.047</u></u>

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Balance

Note	kr.	2019/20	2018/19
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	2.400.000	2.400.000
	Overført resultat	12.018.278	10.931.928
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	Egenkapital i alt	14.418.278	13.331.928
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	3.815.874	3.675.225
	Hensatte forpligtelser i alt	3.815.874	3.675.225
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	18.778.146	20.091.535
	Renteswap	339.726	427.967
	Kreditinstitutter i øvrigt	718.434	1.148.800
	Huslejedeposita	815.277	827.552
	Skyldig sambeskatningsbidrag	174.977	124.138
		20.826.560	22.619.992
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.707.786	760.896
	Gæld til banker	0	496.597
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	39.011	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	215.798	217.853
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.047.661	0
	Skyldig selskabsskat	0	1.047.661
	Skyldig sambeskatningsbidrag	124.138	0
	Anden gæld	291.702	33.895
		3.426.096	2.556.902
	Gældsforpligtelser i alt	24.252.656	25.176.894
	PASSIVER I ALT	42.486.808	42.184.047

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

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018	2.400.000	10.746.294	2.000.000	15.146.294
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
Egenkapital 1. oktober 2019	2.400.000	10.931.928	0	13.331.928
Overført via resultatdisponering	0	1.017.522	0	1.017.522
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	68.828	0	68.828
Egenkapital 30. september 2020	2.400.000	12.018.278	0	14.418.278

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Pengestrømsopgørelse

Note	kr.	2019/20	2018/19
	Årets resultat	1.017.522	1.393.574
13	Reguleringer	936.913	784.933
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	1.954.435	2.178.507
14	Ændring i driftskapital	1.064.943	-2.450.031
	Pengestrømme fra primær drift	3.019.378	-271.524
	Renteindbetalinger m.v.	2.019	0
	Renteudbetalinger m.v.	-223.687	-477.176
	Betalt skat	-1.047.661	0
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	1.750.049	-748.700
	Køb af materielle anlægsaktiver	-126.827	-466.338
	Salg af materielle anlægsaktiver	0	22.426.995
	Pengestrømme til investeringsaktivitet	-126.827	21.960.657
	Udbetalt udbytte	0	-3.250.000
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-897.381	-15.302.140
	Afdrag på gæld til tilknyttede virksomheder	0	-2.750.000
	Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	88.241	53.923
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-809.140	-21.248.217
	Årets pengestrøm	814.082	-36.260
	Likvider 1. oktober	-496.597	-460.337
15	Likvider 30. september	317.485	-496.597

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OMJ Ejendomme A/S for 2019/20 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 2019 - 30. september 2020

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

Af- og nedskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

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 administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

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.

Selskabets investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi fastsat på baggrund af en afkastbaseret 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 7,12 - 7,8 %.

Kontorejendomme afkastkrav på 7,12 % - 7,80 %

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

Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

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.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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 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.

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 2019 - 30. september 2020

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 kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

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 2019 - 30. september 2020

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 2019 - 30. september 2020

Noter

kr.	2019/20	2018/19
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	220.590	340.223
Pensioner	18.884	29.089
Andre omkostninger til social sikring	6.758	12.668
	246.232	381.980
 Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	 1	 1
 3 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	0	22.667
	0	22.667
 4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	226.204	477.176
	226.204	477.176
 5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	174.977	124.138
Årets regulering af udskudt skat	121.236	-201.593
	296.213	-77.455
 6 Materielle anlægsaktiver		Investerings-
kr.		ejendomme
Kostpris 1. oktober 2019		36.481.383
Tilgang i årets løb		126.827
		36.608.210
Kostpris 30. september 2020		36.608.210
Opskrivninger 1. oktober 2019		3.744.618
Årets værdiregulering		-419.032
		3.325.586
Opskrivninger 30. september 2020		3.325.586
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020		39.933.796
 Afskrives over		 0 år

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.

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Noter

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 39.934 t.kr. pr. 30. september 2020. 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 2.471 t.kr.- og omvendt ved en reduktion af afkastkravet.

Af selskabets samlede rentebærende gæld på 21.565 t.kr. er 21.565 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.	-108	108	216	324	432	540	648

Selskabet har indgået en aftale om et renteloft på 4% for 9,4 mio. kr. af de samlede lån. Rentesikringen løber frem til ultimo 2025

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 12.732.384 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 i hver ejerlejlighed der samlet udgør 950.000 kr.

11 Renterisici

Renterisici

Selskabet har indgået en renteswap i tilknytning til prioritetsgælden. Værdien af swap'en udgør 340 t.kr. pr. 30. september 2020. Beløbet er indregnet i balancen. Gennem renteswappen sikres et loft på en fast rente på 4 % for 1,263 mio EUR. Renteswappen udløber ultimo 2025.

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Noter

12 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed

Living Denmark Holding ApS

Hjemsted

Langballe 6, 8700 Horsens

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Noter

kr.	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
13 Reguleringer		
Af- og nedskrivninger	419.032	1.699.635
Avance/tab ved afhændelse af anlægsaktiver	0	-1.314.423
Finansielle indtægter	-2.019	0
Finansielle omkostninger	223.687	477.176
Skat af årets resultat	174.977	124.138
Udskudt skat	121.236	-201.593
	<u>936.913</u>	<u>784.933</u>
14 Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-277.481	-113.042
Ændring i leverandørgæld m.v.	1.342.424	-2.336.989
	<u>1.064.943</u>	<u>-2.450.031</u>
15 Likvider, ultimo		
Likvide beholdninger ifølge balancen	317.485	0
Kortfristet gæld til banker	0	-496.597
	<u>317.485</u>	<u>-496.597</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 Bach Jensen

Dirigent

På vegne af: OMJ Ejendomme AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-433441330357

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-01-06 15:53:25Z

NEM ID 

Michael Bach Jensen

Bestyrelse

På vegne af: OMJ Ejendomme AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-433441330357

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-01-06 15:53:25Z

NEM ID 

Mogens Birkebæk

Bestyrelse

På vegne af: OMJ Ejendomme AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-534858635166

IP: 87.51.xxx.xxx

2021-01-07 12:20:06Z

NEM ID 

Michael Elley Jacobsen

Direktion

På vegne af: OMJ Ejendomme AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-598990703858

IP: 89.184.xxx.xxx

2021-01-08 14:46:53Z

NEM ID 

Michael Elley Jacobsen

Bestyrelse

På vegne af: OMJ Ejendomme AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-598990703858

IP: 89.184.xxx.xxx

2021-01-08 14:46:53Z

NEM ID 

Aslak Arved Lyster Linde

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:94679409

IP: 62.107.xxx.xxx

2021-01-08 14:51:51Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KSL3K-EUM6S-85Z05-EKBJX-HEB64-F7EIN

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 tidsstempelt 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>. 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>