

# OMJ Ejendomme A/S

Langballe 6, 8700 Horsens

CVR-nr. 31 75 98 46

## Årsrapport 2020/21

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. februar 2022

Dirigent:

.....  
Michael Elley Jacobsen

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021	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 2020 - 30. september 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 14. februar 2022

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 2020 - 30. september 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 14. februar 2022  
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 2020 - 30. september 2021
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.	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	1.231.480	2.179.533	3.874.910	4.348.321	4.938.610
Resultat af primær drift	-1.569.440	1.302.693	242.716	2.752.302	2.655.881
Årets resultat	-1.378.212	1.017.522	1.393.574	1.535.073	1.085.019
<b>Balancesum</b>					
Balancesum	40.292.877	42.486.808	42.184.047	64.416.874	93.876.659
Egenkapital	13.106.281	14.418.278	13.331.928	15.146.294	13.562.710
<b>Nøgletal</b>					
Soliditetsgrad	32,5 %	33,9 %	31,6 %	23,5 %	14,4 %
Egenkapitalforrentning	-10,0 %	7,3 %	9,8 %	10,7 %	8,4 %
<b>Gennemsnitligt antal fuldtidsbe-</b>					
<b>skæftigede</b>	0	1	1	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 5,80 % - 7,50%.

Årets resultat viser et underskud på 1.378.212 kr. Resultatet anses for tilfredsstillende.

### Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

#### 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 2020 - 30. september 2021

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2020/21	2019/20
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.231.480	2.179.533
2	Personaleomkostninger	-278	-246.232
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	1.231.202	1.933.301
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.800.642	-419.032
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-1.569.440	1.514.269
	Finansielle indtægter	759	25.670
3	Finansielle omkostninger	-183.639	-226.204
	<b>Resultat før skat</b>	-1.752.320	1.313.735
4	Skat af årets resultat	374.108	-296.213
	<b>Årets resultat</b>	<b>-1.378.212</b>	<b>1.017.522</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-1.378.212	1.017.522
		<u>-1.378.212</u>	<u>1.017.522</u>

## Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

### Balance

Note	kr.	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsjendomme	39.200.000	39.933.796
		<u>39.200.000</u>	<u>39.933.796</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>39.200.000</u>	<u>39.933.796</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.193	13.861
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	2.197.199
	Andre tilgodehavender	1.063.036	30
	Periodeafgrænsningsposter	21.648	24.437
		<u>1.092.877</u>	<u>2.235.527</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>0</u>	<u>317.485</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.092.877</u>	<u>2.553.012</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>40.292.877</u></u>	<u><u>42.486.808</u></u>

## Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

### Balance

Note	kr.	2020/21	2019/20
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
7	Selskabskapital	2.400.000	2.400.000
	Reserve for sikrings-transaktioner	-254.833	0
	Overført resultat	10.961.114	12.018.278
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13.106.281</b>	<b>14.418.278</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	3.450.757	3.815.874
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.450.757</b>	<b>3.815.874</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	17.476.624	18.778.146
	Renteswap	254.833	339.726
	Kreditinstitutter i øvrigt	522.002	718.434
	Huslejedeposita	676.739	815.277
	Skyldig sambeskatningsbidrag	9.685	174.977
		<b>18.939.883</b>	<b>20.826.560</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.705.844</b>	<b>1.707.786</b>
	Gæld til banker	814.758	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	43.930	39.011
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	143.505	215.798
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.912.942	1.047.661
	Skyldig sambeskatningsbidrag	174.977	124.138
	Anden gæld	0	291.702
		<b>4.795.956</b>	<b>3.426.096</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>23.735.839</b>	<b>24.252.656</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>40.292.877</b>	<b>42.486.808</b>

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

## Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019	2.400.000	0	10.931.928	13.331.928
Overført via resultatdisponering	0	0	1.017.522	1.017.522
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	0	68.828	68.828
<b>Egenkapital 1. oktober 2020</b>	<b>2.400.000</b>	<b>0</b>	<b>12.018.278</b>	<b>14.418.278</b>
Overført via resultatdisponering	0	0	-1.378.212	-1.378.212
Egenkapital overført til reserver	0	-339.724	339.724	0
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	84.891	0	84.891
Udskudt skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-18.676	-18.676
<b>Egenkapital 30. september 2021</b>	<b>2.400.000</b>	<b>-254.833</b>	<b>10.961.114</b>	<b>13.106.281</b>

## Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

### Pengestrømsopgørelse

Note	kr.	2020/21	2019/20
	Årets resultat	-1.378.212	1.017.522
13	Reguleringer	2.609.414	936.913
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	1.231.202	1.954.435
14	Ændring i driftskapital	1.648.853	1.064.943
	Pengestrømme fra primær drift	2.880.055	3.019.378
	Renteindbetalinger m.v.	759	2.019
	Renteudbetalinger m.v.	-183.639	-223.687
	Betalt skat	-124.138	-1.047.661
	<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>2.573.037</b>	<b>1.750.049</b>
	Køb af materielle anlægsaktiver	-2.066.846	-126.827
	<b>Pengestrømme til investeringsaktivitet</b>	<b>-2.066.846</b>	<b>-126.827</b>
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-1.723.327	-897.381
	Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	84.893	88.241
	<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-1.638.434</b>	<b>-809.140</b>
	<b>Årets pengestrøm</b>	<b>-1.132.243</b>	<b>814.082</b>
	Likvider 1. oktober	317.485	-496.597
15	<b>Likvider 30. september</b>	<b>-814.758</b>	<b>317.485</b>

## Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OMJ Ejendomme A/S for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af egenkapitalopgørelse, anlægsnote, pengestrømsopgørelse samt hoved- og nøgletal fra bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020/21 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. 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 præsenteres som særskilte regnskabsposter i balancen.

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.

## Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

##### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

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

##### Skat

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

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

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

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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.

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.

## Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 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

###### *Reserve for sikringstransaktioner*

Reserve for sikringstransaktioner indeholder den akkumulerede nettoændring i dagsværdien af sikringstransaktioner, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og hvor den sikrede transaktion endnu ikke er realiseret. Reserven opløses, når den sikrede transaktion realiseres, hvis de sikrede pengestrømme ikke længere forventes realiseret, eller sikringsforholdet ikke længere er effektivt. Reserven repræsenterer ikke en selskabsretlig binding og kan derfor udgøre et negativt beløb.

##### 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 2020 - 30. september 2021

### 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 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.

#### 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.

#### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

## Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

### 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 2020 - 30. september 2021

### Noter

kr.	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	220.590
Pensioner	0	18.884
Andre omkostninger til social sikring	278	6.758
	<u>278</u>	<u>246.232</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>1</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	183.639	226.204
	<u>183.639</u>	<u>226.204</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	9.685	174.977
Årets regulering af udskudt skat	-383.793	121.236
	<u>-374.108</u>	<u>296.213</u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2020		36.608.210
Tilgang i årets løb		2.066.846
Kostpris 30. september 2021		<u>38.675.056</u>
Opskrivninger 1. oktober 2020		3.325.586
Årets værdiregulering		-2.800.642
Opskrivninger 30. september 2021		<u>524.944</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021</b>		<u>39.200.000</u>
Afskrives over		<u>0 år</u>

### 6 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

#### 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 2020 - 30. september 2021

### Noter

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Værdien fastsættes ud fra en professionel vurdering af lignende ejendomme og med et afkastkrav på 5,80 - 7,50 % .Kontorejendomme afkastkrav på 5,80 % - 7,50 %

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 39.200 t.kr. pr. 30. september 2021. 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 2.252 t.kr.- og omvendt ved en reduktion af afkastkravet.

Af selskabets samlede rentebærende gæld på 19.959 t.kr. er 19.959 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.	-100	100	200	300	400	500	600
---	------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Selskabet har indgået en aftale om et renteloft på 4% for 8,5 mio. kr. af de samlede lån. Rentesikringen løber frem til ultimo 2025

#### 7 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 2.400.000 kr. de seneste 5 år.

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 11.141.648 senere end 5 år fra balancedagen.

#### 9 Afledte finansielle instrumenter og oplysninger om dagsværdier

##### Renterisici

Selskabet har indgået en renteswap i tilknytning til prioritetsgælden. Værdien af swap'en udgør 255 t.kr. pr. 30. september 2021. Beløbet er indregnet i balancen. Gennem renteswappen sikres et loft på en fast rente på 4 % for 1,147 mio EUR. Renteswappen udløber ultimo 2025.

##### Dagsværdioplysninger

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

kr.	<u>Ejendomme</u>
Dagsværdi, ultimo	39.200.000
Værdireguleringer i resultatopgørelsen	-2.800.642
Ændringer, der er indregnet i reserve for sikringstransaktioner	-254.833
Dagsværdiniveau	3

## Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

### Noter

#### 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Virksomheden er sambeskattet med Living Denmark Holding ApS som administrationselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2020 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

#### 11 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.

#### 12 Nærtstående parter

##### Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>
Living Denmark Holding ApS	Langballe 6, 8700 Horsens

## Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

### Noter

kr.	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>13 Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger	2.800.642	419.032
Finansielle indtægter	-759	-2.019
Finansielle omkostninger	183.639	223.687
Skat af årets resultat	9.685	174.977
Udskudt skat	-383.793	121.236
	<u>2.609.414</u>	<u>936.913</u>
<b>14 Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	1.142.649	-277.481
Ændring i leverandørgæld m.v.	506.204	1.342.424
	<u>1.648.853</u>	<u>1.064.943</u>
<b>15 Likvider, ultimo</b>		
Likvide beholdninger ifølge balancen	0	317.485
Kortfristet gæld til banker	-814.758	0
	<u>-814.758</u>	<u>317.485</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

### Bestyrelse

På vegne af: OMJ Ejendomme AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-433441330357

IP: 185.235.xxx.xxx

2022-02-15 08:01:28 UTC

NEM ID 

## Michael Elley Jacobsen

### Direktion

På vegne af: OMJ Ejendomme AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-598990703858

IP: 87.55.xxx.xxx

2022-02-15 16:38:58 UTC

NEM ID 

## Michael Elley Jacobsen

### Dirigent

På vegne af: OMJ Ejendomme AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-598990703858

IP: 87.55.xxx.xxx

2022-02-15 16:38:58 UTC

NEM ID 

## Michael Elley Jacobsen

### Bestyrelse

På vegne af: OMJ Ejendomme AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-598990703858

IP: 87.55.xxx.xxx

2022-02-15 16:38:58 UTC

NEM ID 

## Mogens Birkebæk

### Bestyrelse

På vegne af: OMJ Ejendomme AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-534858635166

IP: 82.163.xxx.xxx

2022-02-16 17:26:10 UTC

NEM ID 

## Aslak Arved Lyster Linde

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:94679409

IP: 178.155.xxx.xxx

2022-02-17 06:25:18 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PX47A-P7W2U-ILYEX-OZF7X-3YTBA-HLXEJ

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>. 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>