

# **Ombyg Ejendom ApS**

**Sølystgade 7  
8000 Aarhus C**

**CVR-nr. 35 53 04 52**

**Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den

---

dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ombyg Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 3. februar 2019

### Direktion

Michael Thor Christensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Ombyg Ejendom ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ombyg Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 3. februar 2019

National Revision  
Registrerede Revisorer a/s  
CVR-nr. 25 63 58 68

Sean Christensen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne24773

Arne Kjær Jørgensen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne703

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ombyg Ejendom ApS  
Sølystgade 7  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 35 53 04 52

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 13. november 2013

Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Michael Thor Christensen, direktør

### Revisor

National Revision  
Registrerede Revisorer a/s  
Store Torv 5  
8000 Aarhus C

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i og drift af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 37.100, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 641.283.

Selskabets aktiviteter er i al væsentlighed uændret i forhold til foregående år.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ombyg Ejendom ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2018 er aflagt i danske kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og andre omkostninger.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Personaleomkostninger**

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft lønnet personale.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdi opgøres på grundlag af en afkastbaseret model.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>31.983</b>	<b>435.836</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		27.305	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>59.288</b>	<b>435.836</b>
Finansielle omkostninger		-11.620	-42.827
<b>Resultat før skat</b>		<b>47.668</b>	<b>393.009</b>
Skat af årets resultat		-10.568	-82.053
<b>Årets resultat</b>		<b>37.100</b>	<b>310.956</b>
Foreslået udbytte		0	80.000
Overført resultat		37.100	230.956
		<b>37.100</b>	<b>310.956</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	<u>1.300.000</u>	<u>1.272.695</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.300.000</b></u>	<u><b>1.272.695</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.300.000</b></u>	<u><b>1.272.695</b></u>
Andre tilgodehavender		6.350	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>1.483</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>6.350</b></u>	<u><b>1.483</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>276.971</b></u>	<u><b>381.938</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>283.321</b></u>	<u><b>383.421</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.583.321</b></u></u>	<u><u><b>1.656.116</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		561.283	524.183
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	80.000
<b>Egenkapital</b>	<b>2</b>	<b><u>641.283</u></b>	<b><u>684.183</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		6.960	902
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>6.960</u></b>	<b><u>902</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		856.585	886.814
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>856.585</u></b>	<b><u>886.814</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	29.984	30.186
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.750	6.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.999	13.175
Selskabsskat		4.510	13.856
Deposita		20.250	20.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>78.493</u></b>	<b><u>84.217</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>935.078</u></b>	<b><u>971.031</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.583.321</u></b>	<b><u>1.656.116</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Noter

### 1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018	1.272.695
Kostpris 31. december 2018	1.272.695
Værdireguleringer 1. januar 2018	0
Årets værdireguleringer	27.305
Værdireguleringer 31. december 2018	27.305
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>1.300.000</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Selskabets ejendom er en boeboelseslejlighed beliggende i Randers. Ejendommen er målt til en dagsværdi på grundlag af et afkast på ca. 5,3%.

Såfremt ejendommen værdiansættes på grundlag af et afkast, der afviger med + / - 0,25% vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden tkr. - 60 / + 64.

### 2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	80.000	524.183	80.000	684.183
Betalt ordinært udbytte	0	0	-80.000	-80.000
Årets resultat	0	37.100	0	37.100
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>80.000</b>	<b>561.283</b>	<b>0</b>	<b>641.283</b>

## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	917.000	886.569	29.984	706.277
	<b>917.000</b>	<b>886.569</b>	<b>29.984</b>	<b>706.277</b>

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 886.569 er der udstedt pantebrev kr. 917.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 1.300.000.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er tinglyst ejerpantebrev kr. 5.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 1.300.000.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Michael Thor Christensen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-692145394332  
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2019 kl.: 10:28:28  
Underskrevet med NemID

## Sean Christensen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1059562645000  
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2019 kl.: 11:52:44  
Underskrevet med NemID

## Arne Kjær Jørgensen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 53575210  
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2019 kl.: 10:55:38  
Underskrevet med NemID

## Michael Thor Christensen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-692145394332  
Tidspunkt for underskrift: 17-05-2019 kl.: 12:20:23  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 920e828cxhPM20706369