

## **OMBYG EJENDOM ApS**

**c/o Michael Thor Christensen  
Sølystgade 7  
8000 Aarhus C**

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

**Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den *25/4-2022*

---

**Michael Thor Christensen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	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	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2022

### Direktion

Michael Thor Christensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i OMBYG EJENDOM ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for OMBYG EJENDOM ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 3. februar 2022

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

Arne Kjær Jørgensen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne703

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

OMBYG EJENDOM ApS  
c/o Michael Thor Christensen  
Sølystgade 7  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 35 53 04 52

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 13. november 2013

Regnskabsår: 8. regnskabsår

Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Michael Thor Christensen, direktør

### Revisor

National Revision  
Godkendte 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 2021 udviser et overskud på kr. 626.900, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 2.486.118.

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OMBYGG EJENDOM ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i 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 virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og andre omkostninger.

### Ejendomsomkostninger

Ejendommenes 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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

#### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

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

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således 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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>696.847</b>	<b>496.277</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	419.895	1.154.020
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.116.742</b>	<b>1.650.297</b>
Finansielle indtægter	8	160.703	
Finansielle omkostninger		-312.286	-254.838
<b>Resultat før skat</b>		<b>804.464</b>	<b>1.556.162</b>
Skat af årets resultat		-177.564	-342.352
<b>Årets resultat</b>		<b>626.900</b>	<b>1.213.810</b>
Overført resultat		626.900	1.213.810
		<b>626.900</b>	<b>1.213.810</b>

This document has e-signature Agreement-ID: 9407615811424642475983937

## Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	3.220.000	17.615.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.220.000</b>	<b>17.615.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.220.000</b>	<b>17.615.000</b>
Andre tilgodehavender		0	12.748
Periodeafgrænsningsposter		7.914	7.639
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.914</b>	<b>20.387</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>15.793.904</b>	<b>337.776</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>15.801.818</b>	<b>358.163</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>19.021.818</b>	<b>17.973.163</b>

## Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		2.406.118	1.779.218
<b>Egenkapital</b>		<b>2.486.118</b>	<b>1.859.218</b>
Hensættelse til udskudt skat		182	257.206
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>182</b>	<b>257.206</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.990.244	12.211.346
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>1.990.244</b>	<b>12.211.346</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	10.847.982	197.086
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.909	45.234
Leverandører af varer og tjenesteydelser		62.000	20.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.090.398	3.000.000
Selskabsskat		403.910	60.858
Anden gæld		100.497	35.887
Deposita		30.578	286.328
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14.545.274</b>	<b>3.645.393</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>16.535.518</b>	<b>15.856.739</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>19.021.818</b>	<b>17.973.163</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	419.895	1.154.020
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u>419.895</u>	<u>1.154.020</u>
	<u>419.895</u>	<u>1.154.020</u>

Af årets dagsværdiregulering på investeringsejendomme kr. 419.895 udgør urealiserede dagsværdireguleringer kr. 18.920.

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2021	16.448.675
Tilgang i årets løb	936.080
Afgang i årets løb	-14.215.030
Kostpris 31. december 2021	<u>3.169.725</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	1.166.325
Årets værdireguleringer	18.920
Årets tilbageførte værdireguleringer	-1.134.970
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>50.275</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u><u>3.220.000</u></u>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendomme er boligejendomme beliggende i Randers. Ejendommene er fuldt udlejet og er målt til dagsværdi på grundlag af et afkast på ca. 5,00%.

Såfremt ejendommene værdiansættes på grundlag af et afkast, der afviger med + / - 0,50%, vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden t.kr. + 358 / - 293.

## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>12.408.432</u>	<u>12.838.226</u>	<u>10.847.982</u>	<u>1.159.663</u>
	<b><u>12.408.432</u></b>	<b><u>12.838.226</u></b>	<b><u>10.847.982</u></b>	<b><u>1.159.663</u></b>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 2.067.680 er der udstedt pantebreve kr. 2.284.000 med pant i investeringsejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 3.220.000.

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 10.770.545 er der stillet sikkerhed i sikringskonto, indregnet under likvide midler, med regnskabsmæssig værdi på kr. 15.492.154.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger er tinglyst ejerpantebreve kr. 25.000 med pant i investeringsejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 3.220.000.

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

PID: 9208-2002-2-692145394332

Tidspunkt for underskrift: 06-02-2022 kl.: 10:45:40

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Arne Kjær Jørgensen

Som Revisor

RID: 53575210

Tidspunkt for underskrift: 07-02-2022 kl.: 08:01:07

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 947659712484249593937

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 signature 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).

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 Dirigent

PID: 9208-2002-2-692145394332

Tidspunkt for underskrift: 25-04-2022 kl.: 13:45:46

Underskrevet med NemID

NEM ID

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 exactly the 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: 9d0d19MMJzN247507707