

OMBYG EJENDOM ApS

c/o Michael Thor Christensen
Sølystgade 7
8000 Aarhus C

CVR-nr. 35 53 04 52

Årsrapport for 2022
(9. regnskabsår)

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

8/5-2023

Michael Thor Christensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
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 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 4. april 2023

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 2022 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 revisors 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 4. april 2023

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 2022

Stiftet: 13. november 2013

Regnskabsår: 9. 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 2022 udviser et overskud på kr. 89.850, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 2.575.968.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OMBYGG EJENDOM ApS for 2022 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 2022 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 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 finansiell 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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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.

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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 gælds metode 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

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		159.983	696.847
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>59.750</u>	<u>419.895</u>
Resultat før finansielle poster		219.733	1.116.742
Finansielle indtægter		0	8
Finansielle omkostninger		<u>-102.998</u>	<u>-312.286</u>
Resultat før skat		116.735	804.464
Skat af årets resultat		<u>-26.885</u>	<u>-177.564</u>
Årets resultat		<u>89.850</u>	<u>626.900</u>
Overført resultat		<u>89.850</u>	<u>626.900</u>
		<u>89.850</u>	<u>626.900</u>

This document has esignatur Agreement-ID: fef1c3phqww249745673
 This document has esignatur Agreement-ID: 90b31dkQqHS249993131

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		<u>10.105.580</u>	<u>3.220.000</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>10.105.580</u>	<u>3.220.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.105.580</u>	<u>3.220.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.562	0
Andre tilgodehavender		13.500	690
Selskabsskat		4.000	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>5.002</u>	<u>7.914</u>
Tilgodehavender		<u>28.064</u>	<u>8.604</u>
Likvide beholdninger		<u>379.486</u>	<u>15.793.904</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>407.550</u>	<u>15.802.508</u>
Aktiver i alt		<u>10.513.130</u>	<u>19.022.508</u>

This document has esignatur Agreement-ID: fef1c3phqww249745673
This document has esignatur Agreement-ID: 90b31dkCqHS249993131

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		2.495.968	2.406.118
Egenkapital		2.575.968	2.486.118
Hensættelse til udskudt skat		27.067	182
Hensatte forpligtelser i alt		27.067	182
Gæld til realkreditinstitutter		6.098.456	1.990.244
Langfristede gældsforpligtelser	3	6.098.456	1.990.244
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	160.219	10.847.982
Modtagne forudbetalinger fra kunder		10.166	9.909
Leverandører af varer og tjenesteydelser		73.512	62.001
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.282.160	3.090.398
Selskabsskat		0	403.910
Skyldige moms og afgifter		43.388	0
Anden gæld		45.675	101.186
Deposita		196.519	30.578
Kortfristede gældsforpligtelser		1.811.639	14.545.964
Gældsforpligtelser i alt		7.910.095	16.536.208
Passiver i alt		10.513.130	19.022.508
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Antal ansatte	6		

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>59.750</u>	<u>419.895</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>59.750</u>	<u>419.895</u>
	<u>59.750</u>	<u>419.895</u>

Af årets dagsværdiregulering på investeringsejendomme kr. 59.750 udgør urealiserede dagsværdireguleringer kr. 54.750.

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	3.169.725
Tilgang i årets løb	<u>6.825.830</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>9.995.555</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	55.275
Årets værdireguleringer	<u>54.750</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>110.025</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>10.105.580</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendomme er bolig- og butiksejendomme beliggende i Randers. Ejendommene er fuldt udlejet og er målt til dagsværdi på grundlag af et afkast på ca. 4,75% for boligejendomme og ca. 7,25% - 8,00% for butiksejendomme.

Såfremt ejendommene værdiansættes på grundlag af et afkast, der afviger med + / - 0,50%, vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden t.kr. + 882 / - 729.

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>12.838.226</u>	<u>6.258.675</u>	<u>160.219</u>	<u>5.441.041</u>
	<u>12.838.226</u>	<u>6.258.675</u>	<u>160.219</u>	<u>5.441.041</u>

4 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 6.258.675 er der udstedt pantebreve kr. 6.748.000 med pant i investeringsejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 10.105.580.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger er tinglyst ejerpantebreve kr. 55.000 med pant i investeringsejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 4.274.930.

6 Antal ansatte

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2022 kr.	2021 kr.
<u>0</u>	<u>0</u>

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

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Thor Christensen

Direktør

ID: 9d8ee1d3-bd66-43b7-9656-98feadf09ef4

Tidspunkt for underskrift: 09-04-2023 kl.: 11:52:49

Underskrevet med MitID



Arne Kjær Jørgensen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Arne Kjær Jørgensen

Revisor

ID: 53575210

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 11-04-2023 kl.: 07:54:34

Underskrevet med NemID

NEM ID

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

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in the PDF. The signature blocks comply with all EU, local, national and sectoral laws for digital signatures with esignatur's solution. It is ensured that all European laws are respected in relation to electronic signatures and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: fe1c3phtqww249745673

This document has esignatur Agreement-ID: 90b31dkQqHS249993131

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

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Thor Christensen

Dirigent

ID: 9d8ee1d3-bd66-43b7-9656-98feadf09ef4

Tidspunkt for underskrift: 12-05-2023 kl.: 21:28:07

Underskrevet med MitID



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.

This document has esignatur Agreement-ID: 90b31dkQqHS249993131