

OMBYG EJENDOM ApS

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

CVR-nr. 35 53 04 52

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den **19.04.2021**

Michael Thor Christensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
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 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 18. februar 2021

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 2020 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 18. februar 2021

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 2020

Stiftet: 13. november 2013

Regnskabsår: 7. 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 2020 udviser et overskud på kr. 1.213.810, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.859.218.

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

Selskabets resultat og finansielle stilling er ikke væsentligt påvirket af den igangværende Covid-19 krise. Det er ledelsens vurdering, at Covid-19 krisen ikke forventes at få væsentlig betydning for selskabets aktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OMBYGG EJENDOM ApS for 2020 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 2020 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 forlades 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

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, 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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.

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		496.277	29.159
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>1.154.020</u>	<u>-15.000</u>
Resultat før finansielle poster		1.650.297	14.159
Finansielle indtægter		160.703	0
Finansielle omkostninger		<u>-254.838</u>	<u>-8.860</u>
Resultat før skat		1.556.162	5.299
Skat af årets resultat		<u>-342.352</u>	<u>-1.174</u>
Årets resultat		<u>1.213.810</u>	<u>4.125</u>
Overført resultat		<u>1.213.810</u>	<u>4.125</u>
		<u>1.213.810</u>	<u>4.125</u>

Tilføjelse til årsrapport 2020, ID: 256ad080559c724217335528

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	17.615.000	1.285.000
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		0	1.234.020
Materielle anlægsaktiver		<u>17.615.000</u>	<u>2.519.020</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>17.615.000</u>	<u>2.519.020</u>
Andre tilgodehavender		12.748	1.400
Selskabsskat		0	5.578
Periodeafgrænsningsposter		7.639	0
Tilgodehavender		<u>20.387</u>	<u>6.978</u>
Likvide beholdninger		<u>337.776</u>	<u>24.236</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>358.163</u>	<u>31.214</u>
Aktiver i alt		<u>17.973.163</u>	<u>2.550.234</u>

Tilføjelse af dokument ID: 23830682347d7284273333328

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.779.218	565.408
Egenkapital		1.859.218	645.408
Hensættelse til udskudt skat		257.206	3.712
Hensatte forpligtelser i alt		257.206	3.712
Gæld til realkreditinstitutter		12.211.346	825.400
Langfristede gældsforpligtelser	2	12.211.346	825.400
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	197.086	30.026
Modtagne forudbetalinger fra kunder		37.534	18.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	17.188
Selskabsskat		60.858	0
Forbrugsregnskab		29.574	0
Anden gæld		6.311	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.000.000	975.000
Periodeafgrænsningsposter		7.702	0
Deposita		286.328	35.500
Kortfristede gældsforpligtelser		3.645.393	1.075.714
Gældsforpligtelser i alt		15.856.739	1.901.114
Passiver i alt		17.973.163	2.550.234
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Tilf. is. dokumentation: ID: 256168625670229217335528

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2020	1.272.695
Tilgang i årets løb	<u>15.175.980</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>16.448.675</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	12.305
Årets værdireguleringer	<u>1.154.020</u>
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>1.166.325</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>17.615.000</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. 4,75-5,00%.

Såfremt ejendommene værdiansættes på grundlag af et afkast, der afviger med + / - 0,25%, vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden t.kr. + 905 / - 819.

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	<u>1. januar 2020</u>	<u>31. december 2020</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>855.426</u>	<u>12.408.432</u>	<u>197.086</u>	<u>11.348.230</u>
	<u>855.426</u>	<u>12.408.432</u>	<u>197.086</u>	<u>11.348.230</u>

3 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Noter

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 12.408.432 er der udstedt pantebreve kr. 12.699.000 med pant i investeringsejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 17.615.000.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger er tinglyst ejerpantebreve kr. 15.000 med pant i investeringsejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 2.265.000.

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: 18-02-2021 kl.: 10:06:46

Underskrevet med NemID

NEM ID

Arne Kjær Jørgensen

Som Revisor

RID: 53575210

Tidspunkt for underskrift: 18-02-2021 kl.: 10:08:58

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement ID: 256ad06e055b7c0224217395528

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 traced 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.

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: 19-04-2021 kl.: 11:53:35

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 58c0842dyUj242138512

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 timestamp which value is acquired from the original agreement document. This feature for an esignatur is added to protect the document only. Prove for the origin the data object of signatory can always be filed as legal evidence.

This document is locked for changes and all cryptographic signatures are embedded in the PDF. The esignatur therefore comply with all relevant standards 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.