

**OMJ Ejendomme, Kolding ApS**  
Toldbodgade 10, 6000 Kolding

**CVR-nr. 38 71 71 89**

**Årsrapport**

**2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. marts 2019

---

Jeppe Serup  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2018 for OMJ Ejendomme, Kolding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 22. februar 2019

**Direktion**

Jeppe Serup

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i OMJ Ejendomme, Kolding ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for OMJ Ejendomme, Kolding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 Deres 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, De 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.

Herning, den 22. februar 2019

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **Ole Jespersen-Skree**

statsautoriseret revisor  
mne33753

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	OMJ Ejendomme, Kolding ApS Toldbodgade 10 6000 Kolding
	CVR-nr.: 38 71 71 89
	Stiftet: 15. juni 2017
	Hjemsted: Kolding
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jeppe Serup
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at besidde og udleje faste ejendomme, forestå udvikling af byggeprojekter, investeringer samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 365 t.kr. mod -13 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 38 t.kr. mod -11 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for OMJ Ejendomme, Kolding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	100 år
Installationer	20 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter OMJ Ejendomme, Kolding ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/1 - 31/12 2018	15/6 - 31/12 2017
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>365.013</b>	<b>-12.670</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-127.370	0
Øvrige finansielle omkostninger	-188.548	0
<b>Resultat før skat</b>	<b>49.095</b>	<b>-12.670</b>
1 Skat af årets resultat	-10.786	1.265
<b>Årets resultat</b>	<b>38.309</b>	<b>-11.405</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	38.309	0
Disponeret fra overført resultat	0	-11.405
<b>Disponeret i alt</b>	<b>38.309</b>	<b>-11.405</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	<u>14.324.903</u>	<u>0</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.324.903</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>14.324.903</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	735	0
	Udskudte skatteaktiver	18.539	1.265
	Tilgodehavende selskabsskat	23.496	0
	Andre tilgodehavender	<u>39.845</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>82.615</u>	<u>1.265</u>
	Likvide beholdninger	<u>705.134</u>	<u>148.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>787.749</u></b>	<b><u>149.265</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>15.112.652</u></b>	<b><u>149.265</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	150.000	150.000
4	Overført resultat	-155.886	-11.405
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>-5.886</b></u>	<u><b>138.595</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til realkreditinstitutter	7.795.431	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.795.431</u>	<u>0</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	436.054	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.078.608	0
	Gæld til associerede virksomheder	0	10.670
6	Anden gæld	808.445	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.323.107</u>	<u>10.670</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>15.118.538</b></u>	<u><b>10.670</b></u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><b>15.112.652</b></u>	<u><b>149.265</b></u>
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	1/1 - 31/12 2018	15/6 - 31/12 2017
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	28.060	0
Årets regulering af udskudt skat	-17.274	-1.265
	<b>10.786</b>	<b>-1.265</b>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Tilgang i årets løb	14.452.273	0
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>14.452.273</b>	<b>0</b>
Årets afskrivninger	-127.370	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018</b>	<b>-127.370</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>14.324.903</b>	<b>0</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	150.000	150.000
	<b>150.000</b>	<b>150.000</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2018	-11.405	0
Årets overførte overskud eller underskud	38.309	-11.405
Dagsværdiregulering, finansielle instrumenter renteswap	-234.346	0
Skat af renteswap	51.556	0
	<b>-155.886</b>	<b>-11.405</b>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	8.231.485	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-436.054	0
	<b>7.795.431</b>	<b>0</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	6.072.627	0

## Noter

---

### 6. Anden gæld

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 234 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på 8.482 t.kr. og sikrer en fast rente på 1,5% i restløbetiden på 102 måneder. Differencerente afregnes kvartalsvist. Realkreditlånet og rentswappen er indgået med samme modpart.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.231 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 14.325 t.kr.

### 8. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med J.A.A.K Holding ApS som administrations-selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrations-selskabet.