

OMJ Ejendomme, Kolding ApS
Bredgade 15, 2., 6000 Kolding

CVR-nr. 38 71 71 89

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2024.

Jeppe Seerup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 12. juni 2024

Direktion

Jepp Seerup

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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 12. juni 2024

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Jespersen-Skree

statsautoriseret revisor
mne33753

Selskabsoplysninger

Selskabet

OMJ Ejendomme, Kolding ApS
Bredgade 15, 2.
6000 Kolding

CVR-nr.: 38 71 71 89
Stiftet: 15. juni 2017
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jeppe Seerup

Revisor

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab
Industrivej Nord 15
7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af 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 209 t.kr. mod 13 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 887 t.kr. mod -3 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration.

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalinteresse

Udbytte fra kapitalinteresse indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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 fremover 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, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid
Bygninger	100 år
Installationer	20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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

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 driftsmkostninger.

Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i kapitalinteresse vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalinteresse

Kapitalinteresse indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	209.452	12.671
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-389.906	-369.556
Driftsresultat	-180.454	-356.885
Indtægt af kapitalinteresse	1.287.230	635.129
Andre finansielle indtægter	66.357	58.992
1 Øvrige finansielle omkostninger	-364.214	-250.141
Resultat før skat	808.919	87.095
2 Skat af årets resultat	78.250	-89.787
Årets resultat	887.169	-2.692
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	887.169	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.692
Disponeret i alt	887.169	-2.692

Balance 31. december

Aktiver		2023	2022
Note		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	13.719.608	13.776.670
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	241.373	424.747
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.960.981</u>	<u>14.201.417</u>
5	Kapitalinteresse	0	2.920.710
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>2.920.710</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>13.960.981</u>	<u>17.122.127</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	357.632	19.325
6	Andre tilgodehavender	277.209	541.545
	Tilgodehavender i alt	<u>634.841</u>	<u>560.870</u>
	Likvide beholdninger	<u>40.207</u>	<u>252.588</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>675.048</u>	<u>813.458</u>
	Aktiver i alt	<u>14.636.029</u>	<u>17.935.585</u>

Balance 31. december

Passiver	2023	2022
Note	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	150.000	150.000
Overført resultat	1.331.875	581.042
Egenkapital i alt	<u>1.481.875</u>	<u>731.042</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	0	116.704
Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>116.704</u>
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	5.923.266	6.183.018
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.923.266</u>	<u>6.183.018</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	280.027	305.850
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.519.319	10.202.999
Selskabsskat	0	32.142
Anden gæld	431.542	363.830
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.230.888</u>	<u>10.904.821</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>13.154.154</u>	<u>17.087.839</u>
Passiver i alt	<u>14.636.029</u>	<u>17.935.585</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	150.000	169.558	319.558
Årets overførte overskud eller underskud	0	-2.692	-2.692
Dagsværdiregulering, finansielle instrumenter			
renteswap	0	530.995	530.995
Skat af renteswap	0	-116.819	-116.819
Egenkapital 1. januar 2023	150.000	581.042	731.042
Årets overførte overskud eller underskud	0	887.169	887.169
Dagsværdiregulering, finansielle instrumenter			
renteswap	0	-174.789	-174.789
Skat af renteswap	0	38.453	38.453
	150.000	1.331.875	1.481.875

Noter

	2023	2022
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	364.214	250.141
	364.214	250.141
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	32.142
Årets regulering af udskudt skat	-78.250	57.645
	-78.250	89.787
	31/12 2023	31/12 2022
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2023	14.684.146	18.052.273
Tilgang i årets løb	149.470	131.873
Afgang i årets løb	0	-3.500.000
Kostpris 31. december 2023	14.833.616	14.684.146
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-907.476	-709.279
Årets afskrivninger	-206.532	-201.114
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	0	2.917
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	-1.114.008	-907.476
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	13.719.608	13.776.670

Noter

	31/12 2023	31/12 2022
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2023	733.495	614.045
Tilgang i årets løb	0	119.450
Kostpris 31. december 2023	733.495	733.495
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-308.748	-140.306
Årets afskrivninger	-183.374	-168.442
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	-492.122	-308.748
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	241.373	424.747
5. Kapitalinteresse		
Kostpris 1. januar 2023	2.920.710	4.395.510
Afgang i årets løb	-2.920.710	-1.474.800
Kostpris 31. december 2023	0	2.920.710
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	0	2.920.710
6. Andre tilgodehavender		
<p>I andre tilgodehavender indgår dagsværdi af renteswap på 105 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på 8.058 t.kr. og sikrer en fast rente på 1,5% i restløbetiden på 66 måneder. Differencerente afregnes kvartalsvist. Realkreditlånet og renteswappen er indgået med samme modpart.</p>		
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.203.293	6.488.868
Heraf forfalder inden for 1 år	-280.027	-305.850
	5.923.266	6.183.018

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.203 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 13.720 t.kr.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med J.A.A.K Holding ApS, som er administrationselskab 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 vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

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.

Jeppe Seerup

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jeppe Seerup

Direktør

ID: 44c93b9b-998c-4b69-a144-127e4412afd4

Tidspunkt for underskrift: 18-06-2024 kl.: 09:04:07

Underskrevet med MitID



Ole Jespersen-Skree

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Jespersen-Skree

Revisor

ID: 2768c998-b630-46e2-b0a8-6da29239b4dd

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 18-06-2024 kl.: 09:10:12

Underskrevet med MitID



Jeppe Seerup

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jeppe Seerup

Dirigent

ID: 44c93b9b-998c-4b69-a144-127e4412afd4

Tidspunkt for underskrift: 18-06-2024 kl.: 09:13:56

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: c329bdXXYZk251853061

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.