

## **ONI Ejendom ApS**

Drosselvej 15, 4200 Slagelse

**CVR-nr. 38 74 95 44**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 26. juni 2023

---

Ole Nielsen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for ONI 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.

Slagelse, den 23. juni 2023

### Direktion

Ole Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i ONI Ejendom ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for ONI Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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 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 revisorers 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.

Odense, den 23. juni 2023

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Christian Hansen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33313

## Selskabsoplysninger

Selskabet ONI Ejendom ApS  
Drosselvej 15  
4200 Slagelse  
CVR-nr.: 38 74 95 44  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022  
Hjemsted: Slagelse

Direktion Ole Nielsen

Revisor Baker Tilly Denmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Hjallesevej 126  
5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af erhvervsejendomme samt ydelser forbundet hermed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 84.647, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på kr. 210.710.

Selskabet er omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovgivningen.

Selskabets ledelse forventer, at der kan gennemføres en reetablering af selskabskapitalen ved egen drift inden for de nærmeste år.

Finansiering er stillet til rådighed af moderselskabet med 3.099 t.kr. pr. 31.12.2022.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>266.601</b>	<b>209</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-23.884	-31
Andre driftsomkostninger	3	0	-370
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>242.717</b>	<b>-192</b>
Finansielle omkostninger	4	-142.708	-155
<b>Resultat før skat</b>		<b>100.009</b>	<b>-347</b>
Skat af årets resultat	5	-15.362	-12
<b>Årets resultat</b>		<b>84.647</b>	<b>-359</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		84.647	-359
		<b>84.647</b>	<b>-359</b>

**Balance 31. december**

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	6	4.455.672	4.478
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	12.588	15
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.468.260</b>	<b>4.493</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.468.260</b>	<b>4.493</b>
Periodeafgrænsningsposter		13.703	12
<b>Tilgodehavender</b>		<b>13.703</b>	<b>12</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>105.014</b>	<b>225</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>118.717</b>	<b>237</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>4.586.977</b>	<b>4.730</b>



**Balance 31. december**

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		-260.710	-345
<b>Egenkapital</b>		<b>-210.710</b>	<b>-295</b>
Hensættelse til udskudt skat		29.009	29
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>29.009</b>	<b>29</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.489.088	1.571
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>1.489.088</b>	<b>1.571</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	82.000	82
Kreditinstitutter		0	1
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.098.996	3.259
Selskabsskat		15.397	0
Anden gæld		83.197	83
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.279.590</b>	<b>3.425</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.768.678</b>	<b>4.996</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.586.977</b>	<b>4.730</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	50.000	-345.357	-295.357
Årets resultat	0	84.647	84.647
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>-260.710</b>	<b>-210.710</b>

## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Årets resultat udgør et overskud på t.kr. 85 mod et underskud på t.kr. 359 i 2021. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende. Egenkapitalen er efter årets resultat negativ med t.kr. 210.

Selskabet er omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovgivningen.

Selskabets ledelse forventer, at der kan gennemføres en reetablering af selskabskapitalen ved egen drift inden for de nærmeste år.

Finansiering er stillet til rådighed af moderselskabet med 3.099 t.kr. pr. 31.12.2022.

### 2 Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	2022 kr.	2021 kr.
	0	0

### 3 Andre driftsomkostninger

Tab ved salg af anlægsaktiver

	0	370
	<b>0</b>	<b>370</b>

### 4 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

	124.662	131
	18.046	24
	<b>142.708</b>	<b>155</b>

## Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	15.397	0
Årets udskudte skat	-35	12
	<b>15.362</b>	<b>12</b>

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar	4.606.823	21.895
Kostpris 31. december	4.606.823	21.895
Af- og nedskrivninger 1. januar	129.457	7.117
Årets afskrivninger	21.694	2.190
Af- og nedskrivninger 31. december	151.151	9.307
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>4.455.672</b>	<b>12.588</b>

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.652.619	1.571.088	82.000	1.161.088
	<b>1.652.619</b>	<b>1.571.088</b>	<b>82.000</b>	<b>1.161.088</b>

## Noter

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med VICH 7815 ApS, CVR-nr. 27 95 68 58 som 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.

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

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.571, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 3.248.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ONI Ejendom ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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 med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendomme.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	0 %

## Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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.

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.

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.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

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

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.