

# **ÅRSRAPPORT**

## **1. januar - 31. december 2022**

### **Open Mindset Ejendomme ApS**

Ræveskovsvej 14A  
2820 Gentofte

CVR nr. 40726683

#### **Indsender:**

Revision & Data A/S  
Lyngbyvej 225  
2900 Hellerup

#### **Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 9. marts 2023

#### **Dirigent**

Mickey Aissa Soussah

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter	12

# Selskabsoplysninger

---

## Selskabet

Open Mindset Ejendomme ApS  
Ræveskovsvej 14A  
2820 Gentofte

CVR-nr.: 40726683  
Stiftelsesdato: 8. august 2019  
Hjemsted: Gentofte Kommune  
Regnskabsår: 8. august 2019 - 31. december 2022

## Direktion

Mickey Aissa Soussah

## Revisor

Revision & Data A/S  
Registrerede revisorer  
Lyngbyvej 225  
2900 Hellerup

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
9. marts 2023, på selskabets adresse.

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2022 for Open Mindset Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet.

Direktionen anser, at betingelserne for at undlade revision, fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 9. marts 2023

**Direktion:**

Mickey Aissa Soussah

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til den daglige ledelse i Open Mindset Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Open Mindset Ejendomme ApS for regnskabsåret 2022 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 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 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.

Hellerup, den 9. marts 2023

## **Revision & Data A/S**

CVR-nr. 12475780

Steen Bo Petersen

Registreret revisor FSR

mne1130

# Ledelsesberetning

---

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at investere og udleje ejendomme.

## **Usædvanlige forhold**

Der er ikke konstateret usædvanlige forhold i 2022.

## **Betydningsfulde hændelser efter balancedagen**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Open Mindset Ejendomme ApS 2022 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 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. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste/-tab.

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når indlejer indbetaler beløbene.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle poster

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i egenkapitalen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel. Grunde og bygninger. Der afskrives ikke på grunde og bygninger. Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret. Fortjeneste eller tab med afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Skyldig skat 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationseværdi. Selskabet har et skatteaktiv der ikke er indregnet.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter er målt til kostpris.

Gæld i øvrigt er målt til kostpris svarende til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	2021
Bruttofortjeneste/-tab	74.943	-30.070
1. Personaleomkostninger	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>74.943</b>	<b>-30.070</b>
Andre finansielle omkostninger	-34.279	-25.968
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>40.664</b>	<b>-56.038</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>40.664</b>	<b>-56.038</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	40.664	-56.038
<b>Disponeret i alt</b>	<b>40.664</b>	<b>-56.038</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2022	2021
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>8.900.525</u>	<u>7.585.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.900.525</u></b>	<b><u>7.585.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.900.525</u></b>	<b><u>7.585.000</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
Likvide beholdninger	<u>58.919</u>	<u>15.493</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b><u>58.919</u></b>	<b><u>15.493</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>58.919</u></b>	<b><u>15.493</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>8.959.444</u></b>	<b><u>7.600.493</u></b>

## Balance pr. 31. december

Note	2022	2021
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Reserve for opskrivninger	2.092.033	2.682.094
Overført overskud eller underskud	-160.725	-201.389
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.971.308</u></b>	<b><u>2.520.705</u></b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
Hensættelser til udskudt skat	590.061	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>590.061</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
2. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	2.947.477	2.921.640
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.947.477</u></b>	<b><u>2.921.640</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	15.000	55.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.329.748	2.029.748
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	105.850	72.900
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.450.598</u></b>	<b><u>2.158.148</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.398.075</u></b>	<b><u>5.079.788</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>8.959.444</u></b>	<b><u>7.600.493</u></b>

3. Eventualforpligtelser

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

### 1. Personaleomkostninger

Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	0	0
	<b>2022</b>	<b>2021</b>

### 2. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	2.887.400	2.902.138
--	-----------	-----------

### 3. Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og sambeskatningskredsen, og fra og med regnskabsåret 2013 for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Selskabtes skat er afsat i moderselskabet og udgør kr. 0

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 2.962.477 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 8.900.525

Selskabet har ikke udover foranstående foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.