

# ÅRSRAPPORT

## 1. januar - 31. december 2021

### Open Mindset Ejendomme ApS

Ræveskovsvej 14A  
2820 Gentofte

CVR nr. 40 72 66 83

#### **Indsender:**

Revision & Data A/S  
Lyngbyvej 225  
2900 Hellerup

#### **Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 17. marts 2022

#### **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 2021

## Direktion

Mickey Aissa Soussah

## Revisor

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

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
17. marts 2022, på selskabets adresse.

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2021 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 2021 samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 17. marts 2022

### **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 2021 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 17. marts 2022

## 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 2021.

## 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 2021 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 gælds metode 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 nettorealiseringsværdi. 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 indværende 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	2021	2020
Bruttofortjeneste/-tab	-30.070	-122.518
1. Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b><u>-30.070</u></b>	<b><u>-122.518</u></b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	-1.471
Andre finansielle omkostninger	<u>-25.968</u>	<u>-21.362</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b><u>-56.038</u></b>	<b><u>-145.351</u></b>
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u><u>-56.038</u></u></b>	<b><u><u>-145.351</u></u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>-56.038</u>	<u>-145.351</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u><u>-56.038</u></u></b>	<b><u><u>-145.351</u></u></b>

## Balance pr. 31. december

Note	2021	2020
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>7.585.000</u>	<u>6.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.585.000</u></b>	<b><u>6.000.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.585.000</u></b>	<b><u>6.000.000</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>1.317.016</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.317.016</u></b>
Likvide beholdninger	<u>15.493</u>	<u>9.835</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b><u>15.493</u></b>	<b><u>9.835</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>15.493</u></b>	<b><u>1.326.851</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>7.600.493</u></b>	<b><u>7.326.851</u></b>

## Balance pr. 31. december

Note	2021	2020
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Reserve for opskrivninger	2.682.094	1.097.094
Overført overskud eller underskud	-201.389	-145.351
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.520.705</b>	<b>991.743</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	2.921.640	2.938.665
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.921.640</b>	<b>2.938.665</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	55.500	55.018
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	910
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.029.748	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	72.900	3.340.515
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.158.148</b>	<b>3.396.443</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.079.788</b>	<b>6.335.108</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>7.600.493</b>	<b>7.326.851</b>

2. Eventualforpligtelser
3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

# Noter

---

## 1. Personalemkostninger

Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	0	0
--	---	---

## 2. Eventualforpligtelser

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

## 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 2.977.140 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 7.585.000.

Selskabet har ikke udover foranstående foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.

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.

## Mickey Aissa Soussah

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-557576913927  
Tidspunkt for underskrift: 17-03-2022 kl.: 16:08:31  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Mickey Aissa Soussah

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-557576913927  
Tidspunkt for underskrift: 17-03-2022 kl.: 16:08:31  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Steen Bo Petersen

---

Som Revisor  
På vegne af Revision & Data A/S  
PID: 9208-2002-2-731434198938  
Tidspunkt for underskrift: 17-03-2022 kl.: 20:45:00  
Underskrevet med NemID

NEM ID

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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 1165e7UXgxS247267781