



## Om-Bolig ApS

Rositavænget 9  
5270 Odense N  
CVR-nr. 42501395

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
15.05.2023

---

**Andreas Overgaard Mikkelsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Om-Bolig ApS  
Rositavænget 9  
5270 Odense N

CVR-nr.: 42501395  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Andreas Overgaard Mikkelsen, direktør  
Julie Overgaard Mikkelsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Om-Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 15.05.2023

## Direktion

**Andreas Overgaard Mikkelsen**  
direktør

**Julie Overgaard Mikkelsen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Om-Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Om-Bolig ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorers 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Odense, den 15.05.2023

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Martin Lund Nielsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne45861

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er udlejning af fast ejendom, investering samt hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets fortsatte drift er sikret via selskabets fremtidige indtjening.

Selskabets kapitalejere der har et tilgodehavende hos selskabet på 758 t.DKK pr. 31.12.2022 har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor selskabet, og vil som følge heraf ikke kræve sit tilgodehavende indfriet før selskabet har tilstrækkelig likviditet til at indfri dette. Tilbagetrædelseserklæringen løber frem til 1. januar 2024.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>854.531</b>	<b>666.205</b>
Af- og nedskrivninger	2	(196.953)	(196.953)
<b>Driftsresultat</b>		<b>657.578</b>	<b>469.252</b>
Andre finansielle indtægter		1.117.044	4.638
Andre finansielle omkostninger		(320.292)	(220.107)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.454.330</b>	<b>253.783</b>
Skat af årets resultat	3	(284.984)	(70.316)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.169.346</b>	<b>183.467</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.169.346	183.467
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.169.346</b>	<b>183.467</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		12.388.979	12.363.527
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>12.388.979</b>	<b>12.363.527</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.388.979</b>	<b>12.363.527</b>
Andre tilgodehavender		0	5.630
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>5.630</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>21.294</b>	<b>19.855</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>21.294</b>	<b>25.485</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.410.273</b>	<b>12.389.012</b>



**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		2.121.832	952.486
<b>Egenkapital</b>		<b>2.161.832</b>	<b>992.486</b>
Udskudt skat		161.482	205.486
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>161.482</b>	<b>205.486</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.437.650	9.598.245
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>8.437.650</b>	<b>9.598.245</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	189.274	266.512
Bankgæld		106.248	0
Deposita		251.175	251.175
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.345	15.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		757.527	941.039
Skyldig skat		328.988	113.646
Anden gæld		752	5.423
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.649.309</b>	<b>1.592.795</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.086.959</b>	<b>11.191.040</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.410.273</b>	<b>12.389.012</b>
Going concern	1		
Personaleforhold	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	952.486	992.486
Årets resultat	0	1.169.346	1.169.346
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>2.121.832</b>	<b>2.161.832</b>

# Noter

## 1 Going concern

Selskabets fortsatte drift er sikret via selskabets fremtidige indtjening.

Selskabets kapitalejere der har et tilgodehavende hos selskabet på 758 t.DKK pr. 31.12.2022 har afgivet en støtteerklæring overfor selskabet, og vil som følge heraf ikke kræve sit tilgodehavende indfriet før selskabet har tilstrækkelig likviditet til at indfri dette. Støtteerklæringen løber frem til 1. januar 2024.

## 2 Af- og nedskrivninger

	2022 kr.	2021 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	196.953	196.953
	<b>196.953</b>	<b>196.953</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	328.988	113.646
Ændring af udskudt skat	(44.004)	(43.330)
	<b>284.984</b>	<b>70.316</b>

## 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	12.560.480
Tilgange	222.405
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.782.885</b>
Af- og nedskrivninger primo	(196.953)
Årets afskrivninger	(196.953)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(393.906)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.388.979</b>

## 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	189.274	266.512	8.437.650	7.739.958
	<b>189.274</b>	<b>266.512</b>	<b>8.437.650</b>	<b>7.739.958</b>

## **6 Personaleforhold**

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

## **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.391 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af fast ejendom.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende gæld mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld og amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	25 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte

skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.