



Om-Bolig ApS

Rositavænget 9
5270 Odense N
CVR-nr. 42501395

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
25.06.2024

Andreas Overgaard Mikkelsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Om-Bolig ApS
Rositavænget 9
5270 Odense N

CVR-nr.: 42501395
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Direktion

Andreas Overgaard Mikkelsen, direktør
Julie Overgaard Mikkelsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25.06.2024

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 01.01.2023 - 31.12.2023 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 revisors 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 25.06.2024

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 686 t.DKK pr. 31.12.2023 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 2025.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		800.931	854.531
Af- og nedskrivninger	2	(226.421)	(196.953)
Driftsresultat		574.510	657.578
Andre finansielle indtægter		47.400	1.117.044
Andre finansielle omkostninger		(536.283)	(320.292)
Resultat før skat		85.627	1.454.330
Skat af årets resultat	3	(27.957)	(284.984)
Årets resultat		57.670	1.169.346
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		57.670	1.169.346
Resultatdisponering		57.670	1.169.346

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger		13.280.723	12.388.979
Materielle aktiver	4	13.280.723	12.388.979
Andre tilgodehavender		1.120.295	0
Finansielle aktiver	5	1.120.295	0
Anlægsaktiver		14.401.018	12.388.979
Andre tilgodehavender		31.877	0
Tilgodehavender		31.877	0
Likvide beholdninger		117	21.294
Omsætningsaktiver		31.994	21.294
Aktiver		14.433.012	12.410.273

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		2.179.503	2.121.833
Egenkapital		2.219.503	2.161.833
Udskudt skat		117.479	161.482
Hensatte forpligtelser		117.479	161.482
Gæld til realkreditinstitutter		10.693.617	8.437.650
Langfristede gældsforpligtelser	6	10.693.617	8.437.650
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	200.652	189.274
Bankgæld		167.085	106.248
Deposita		287.917	251.175
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.345
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		686.365	757.527
Skyldig skat		15.960	328.988
Anden gæld		29.434	751
Kortfristede gældsforpligtelser		1.402.413	1.649.308
Gældsforpligtelser		12.096.030	10.086.958
Passiver		14.433.012	12.410.273
Going concern	1		
Personaleforhold	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	2.121.833	2.161.833
Årets resultat	0	57.670	57.670
Egenkapital ultimo	40.000	2.179.503	2.219.503

Noter

1 Going concern

Selskabets fortsatte drift er sikret via selskabets fremtidige indtjening.

Selskabets kapitalejere der har et tilgodehavende hos selskabet på 686 t.DKK pr. 31.12.2023 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 2025.

2 Af- og nedskrivninger

	2023 kr.	2022 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	226.421	196.953
	226.421	196.953

3 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	71.960	328.988
Ændring af udskudt skat	(44.003)	(44.004)
	27.957	284.984

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	12.782.885
Tilgange	1.118.165
Kostpris ultimo	13.901.050
Af- og nedskrivninger primo	(393.906)
Årets afskrivninger	(226.421)
Af- og nedskrivninger ultimo	(620.327)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.280.723

5 Finansielle aktiver

	Andre tilgode- havender kr.
Tilgange	1.284.900
Afgange	(164.605)
Kostpris ultimo	1.120.295
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.120.295

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	200.652	189.274	10.693.617	9.967.671
	200.652	189.274	10.693.617	9.967.671

7 Personaleforhold

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

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 13.281 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:

	Brugstid
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 nominal 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.