

OMBYG EJENDOM ApS

8000 Aarhus C

CVR-nr. 35 53 04 52

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 2. april 2025

dirigent Michael Thor Christensen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for OMBYG 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 2. april 2025

Direktion

Michael Thor Christensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i OMBYG EJENDOM ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for OMBYG EJENDOM ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 2. april 2025

Aros
statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29 69 00 65

Morten Boye Ballum Birkebæk
statsautoriseret revisor
mne34278

Selskabsoplysninger

Selskabet

OMBYG EJENDOM ApS

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 35 53 04 52

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Stiftet: 13. november 2013

Regnskabsår: 11. regnskabsår

Hjemsted: Aarhus

Direktion

Michael Thor Christensen, direktør

Revisor

Aros
statsautoriserede revisorer I/S
Værkmestergade 3. 4, sal
8000 Aarhus

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OMBYG EJENDOM ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har endvidere valgt at følge anbefalingerne i Regnskabsvejledning for klasse B- og C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

Andre eksterne omkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendomme til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav., der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelses under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme"

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 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.

Gældsforpligtelser

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		280.315	323.438
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-10.000	-410.580
Resultat før finansielle poster		270.315	-87.142
Finansielle indtægter	1	2.516	889
Finansielle omkostninger	2	-321.587	-292.841
Resultat før skat		-48.756	-379.094
Skat af årets resultat	3	2.978	83.348
Årets resultat		-45.778	-295.746
Overført resultat		-45.778	-295.746
		-45.778	-295.746

Balance 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investerings-ejendomme	4	9.685.000	9.695.000
Materielle anlægsaktiver		9.685.000	9.695.000
Anlægsaktiver i alt		9.685.000	9.695.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.834	0
Andre tilgodehavender		13.712	20.341
Udskudt skatteaktiv		59.259	56.281
Selskabsskat		0	50.000
Periodeafgrænsningsposter		6.012	4.942
Tilgodehavender		81.817	131.564
Likvide beholdninger		259.987	130.743
Omsætningsaktiver i alt		341.804	262.307
Aktiver i alt		10.026.804	9.957.307

Balance 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		2.154.445	2.200.222
Egenkapital	5	2.234.445	2.280.222
Gæld til realkreditinstitutter		5.776.862	5.977.425
Langfristede gældsforpligtelser	6	5.776.862	5.977.425
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	171.476	124.444
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.308	10.369
Leverandører af varer og tjenesteydelser		120.700	116.250
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.566.180	1.302.950
Anden gæld		151.833	145.647
Kortfristede gældsforpligtelser		2.015.497	1.699.660
Gældsforpligtelser i alt		7.792.359	7.677.085
Passiver i alt		10.026.804	9.957.307
Hovedaktivitet	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	2024	2023
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	2.516	889
	2.516	889
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	321.587	292.841
	321.587	292.841
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-2.978	-83.348
	-2.978	-83.348

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	9.995.555
Kostpris 31. december 2024	9.995.555
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	300.555
Årets nedskrivninger	10.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	310.555
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	9.685.000

Selskabets investeringsejendomme består af bolig- og butiksejendomme beliggende i Randers.

Målling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gemmenførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggende, alder vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ejendommene er målt til dagsværdi på grundlag af et afkast på ca. 5% for boligejendomme og ca. 6,25% til 8,00% for butiksejendomme.

Følsomhedsanalyse:

Dagsværdien af investeringsejendomme udgør 9.685 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5%-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 803 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5%-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 963 t.kr.

Noter

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	80.000	2.200.223	2.280.223
Årets resultat	0	-45.778	-45.778
Egenkapital 31. december 2024	80.000	2.154.445	2.234.445

6 Langfristede gældsforpligtelser

	2024 kr.	2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	5.205.767	5.377.243
Mellem 1 og 5 år	571.095	600.182
Langfristet del	5.776.862	5.977.425
Inden for et år	171.476	124.444
	5.948.338	6.101.869

7 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at foretage investering i fast ejendom, herunder at drive fast ejendom, samt hermed beslægtet virksomhed.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.101.875 kr., er der udstedt pantebrev 6.748.000 kr. med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 9.685.000 kr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger er tinglyst ejerpantebreve 55.000 kr. med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 9.685.000 kr.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Michael Thor Christensen

Navn returneret af MitId: Michael Thor Christensen

Direktør og Dirigent

ID: 9d8ee1d3-bd66-43b7-9656-98feadf09ef4

IP-adresse: 86.58.220.158:16755

Dato for underskrift: 02-04-2025 15:36:26 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



Morten Boye Ballum Birkebæk

Navn returneret af MitId: Morten Boye Ballum Birkebæk

Revisor

ID: abbe4766-ee02-4dd2-8abc-64d8f6f698d6

IP-adresse: 85.191.20.176:24612

Dato for underskrift: 02-04-2025 15:27:48 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



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.