
Omøparken A/S

c/o Access Invest A/S, Østerbro 7, 7800 Skive

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 31 06 18 57

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 27/10 2016

Hugo Thomsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Omøparken A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 27. oktober 2016

Direktion

Hugo Thomsen

Bestyrelse

Per Bjerregaard Petersen
formand

Anthon Peter Graversen

Jens Bak Ibsen

Jens Henrik P. Pedersen

Michael Brask-Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Omøparken A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Omøparken A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Skive, den 27. oktober 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Michael Laursen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Omøparken A/S
c/o Access Invest A/S
Østerbro 7
7800 Skive

CVR-nr.: 31 06 18 57
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Stiftet: 16. november 2007
Regnskabsår: 9. regnskabsår
Hjemstedskommune: Skive

Bestyrelse

Per Bjerregaard Petersen, formand
Anthon Peter Graversen
Jens Bak Ibsen
Jens Henrik P. Pedersen
Michael Brask-Nielsen

Direktion

Hugo Thomsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Resenvej 81
Postboks 19
7800 Skive

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål er at erhverve og indgå aftaler om og forestå udvikling af fast ejendom samt hermed forbunden virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 11.422.559. Resultatet før skat udgør DKK 14.647.148, heraf værdireguleringer på DKK 11.082.015. Selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på DKK 31.960.996.

Selskabet har i regnskabsåret etableret seks nye taglejligheder i selskabets ejendom.

Alle lejemål er udlejet pr. 30. september 2016.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		4.764.000	4.599.821
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	11.082.015	140.012
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		15.846.015	4.739.833
Finansielle indtægter		27.599	79
Finansielle omkostninger	2	-1.226.466	-1.117.336
Resultat før skat		14.647.148	3.622.576
Skat af årets resultat	3	-3.224.589	-806.338
Årets resultat		11.422.559	2.816.238

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		0	0
Overført resultat		11.422.559	2.816.238
		11.422.559	2.816.238

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		115.000.000	91.518.918
Materielle anlægsaktiver	4	115.000.000	91.518.918
Anlægsaktiver		115.000.000	91.518.918
Andre tilgodehavender		1.342	5.594
Periodeafgrænsningsposter		146.171	136.800
Tilgodehavender		147.513	142.394
Omsætningsaktiver		147.513	142.394
Aktiver		115.147.513	91.661.312

Balance 30. september

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		30.960.996	21.177.524
Egenkapital	5	31.960.996	22.177.524
Hensættelse til udskudt skat		8.846.793	6.062.189
Hensatte forpligtelser	6	3.261.417	3.717.601
Hensatte forpligtelser		12.108.210	9.779.790
Gæld til realkreditinstitutter		57.397.591	49.379.518
Langfristet gæld	7	57.397.591	49.379.518
Gæld til realkreditinstitutter	7	2.066.636	1.721.292
Kreditinstitutter		578.901	527.630
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.896.786	5.817.468
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		69.410	0
Anden gæld		5.068.983	2.258.090
Kortfristet gæld		13.680.716	10.324.480
Gældsforpligtelser		71.078.307	59.703.998
Passiver		115.147.513	91.661.312
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	11.473.458	0
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>-391.443</u>	<u>140.012</u>
	<u>11.082.015</u>	<u>140.012</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	116.179	142.987
Andre finansielle omkostninger	<u>1.110.287</u>	<u>974.349</u>
	<u>1.226.466</u>	<u>1.117.336</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-22.322	-30.173
Årets udskudte skat	<u>2.784.604</u>	<u>836.511</u>
	<u>2.762.282</u>	<u>806.338</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	3.224.589	806.338
Skat af egenkapitalbevægelser	<u>-462.307</u>	<u>0</u>
	<u>2.762.282</u>	<u>806.338</u>

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. oktober 2015	67.382.408
Tilgang i årets løb	<u>12.007.624</u>
Kostpris 30. september 2016	<u>79.390.032</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2015	24.011.510
Årets værdireguleringer	<u>11.598.458</u>
Værdireguleringer 30. september 2016	<u>35.609.968</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>115.000.000</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 30. september 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,50% - 8,00% for erhvervslejemål og et afkastkrav på 5,00% for boliglejemål. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,62%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50 %-point DKK	Basis DKK	0,50 %-point% DKK
Afkastprocent	<u>5,12</u>	<u>5,62</u>	<u>6,12</u>
Dagsværdi	<u>126.154.277</u>	<u>115.000.000</u>	<u>105.540.833</u>
Ændring i dagsværdi	<u>11.154.277</u>	<u>0</u>	<u>-9.459.167</u>

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober 2015	1.000.000	21.177.524	22.177.524
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-2.101.394	-2.101.394
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	462.307	462.307
Årets resultat	0	11.422.559	11.422.559
Egenkapital 30. september 2016	1.000.000	30.960.996	31.960.996

Selskabskapitalen er fordelt således:

	Antal	Nominal værdi
		DKK
A-aktier	500	500.000
B-aktier	500	500.000
		1.000.000

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

6 Hensatte forpligtelser

	2016	2015
	DKK	DKK
Henlæggelse til fornyelse	92.097	61.473
Momsreguleringsforpligtelse	3.169.320	3.656.128
	3.261.417	3.717.601

Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:

Inden for 1 år	486.808	486.808
Mellem 1 og 5 år	1.947.233	1.947.233
Over 5 år	827.376	1.283.560
	3.261.417	3.717.601

Noter til årsregnskabet

7 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	48.719.518	42.383.008
Mellem 1 og 5 år	8.678.073	6.996.510
Langfristet del	<u>57.397.591</u>	<u>49.379.518</u>
Inden for 1 år	<u>2.066.636</u>	<u>1.721.292</u>
	<u>59.464.227</u>	<u>51.100.810</u>

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for banklån:

Ejerpantebrev på TDKK 4.000 med pant i selskabets ejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi på	115.000.000	91.518.918
--	-------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter:

Pantebrev på TDKK 63.564 med pant i selskabets ejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi på	115.000.000	91.518.918
---	-------------	------------

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Omøparken A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, jf. nedenfor.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Regnskabspraksis

Vareforbrug

Vareforbrug indeholder årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder lokaler, administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsjendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris, ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 30. september 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår

Regnskabspraksis

særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikring og ejendomsskat.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.