

*Ommen Invest ApS  
Højvangvej 11  
Korup  
6372 Bylderup-Bov*

*CVR-nr: 32 65 32 86*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2016*

(8. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22/3 2017

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Ommen Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bylderup-Bov, den 22 / 3 2017

**Direktion**

Peter Ommen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### **Til den daglige ledelse i Ommen Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ommen Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016 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.

Løgumkloster, den 22 / 3 2017

DSH-Revision ApS  
CVR-nr.: 19674193

Leif Hansen  
Registreret Revisor  
medlem af FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ommen Invest ApS Højvangvej 11 Korup 6372 Bylderup-Bov
	CVR-nr.: 32 65 32 86
<b>Direktion</b>	Regnskabsår: 1. januar - 31. december Peter Ommen
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Storegade 18 6200 Aabenraa
<b>Ejerforhold</b>	Peter Ommen
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets hovedaktivitet er formueadministrering samt ejendomsudlejning
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 22. marts 2017 på selskabets adresse.

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af formueadministrering og udlejning af investeringsejendomme.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ommen Invest ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **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.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Inventar**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Inventar	10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved 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 andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### **Andre værdipapirer**

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

### **Deposita**

Deposita måles til anskaffelsespris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Egenkapital**

#### **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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskattingsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**Likvider**

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

**RESULTATOPGØRELSE**  
1. januar 2016 til 31. december 2016

	2016	2015
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>127.041</b>	<b>274.079</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	18.633-	4.467-
Andre driftsomkostninger .....	178.879-	37.500-
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>70.471-</b>	<b>232.112</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	267.580	2.087.510
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>197.109</b>	<b>2.319.622</b>
Andre finansielle indtægter .....	213.245	23.558
Andre finansielle omkostninger .....	104.121-	493.126-
	<hr/>	<hr/>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>306.233</b>	<b>1.850.054</b>
Skat af årets resultat .....	111.822-	473.500-
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>194.411</b>	<b>1.376.554</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	103.400	101.200
Overført resultat .....	91.011	1.275.354
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>194.411</b>	<b>1.376.554</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
AKTIVER

	2016	2015
Grunde og bygninger.....	8.754.860	7.810.000
Produktionsanlæg og maskiner .....	486.495	120.534
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>9.241.355</b>	<b>7.930.534</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>9.241.355</b>	<b>7.930.534</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme ....	61.792	0
Selskabsskat .....	63.820	9.164
Andre tilgodehavender .....	0	639.522
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>125.612</b>	<b>648.686</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	3.940.968	3.763.957
<b>Værdipapirer og kapitalandele .....</b>	<b>3.940.968</b>	<b>3.763.957</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>506.867</b>	<b>569.758</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>4.573.447</b>	<b>4.982.401</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>13.814.802</b>	<b>12.912.935</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat .....	7.311.444	7.220.433
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	103.400	101.200
<b>1 EGENKAPITAL .....</b>	<b>7.539.844</b>	<b>7.446.633</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	670.950	566.114
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>670.950</b>	<b>566.114</b>
Prioritetsgæld .....	3.334.721	3.505.856
Deposita.....	107.420	88.910
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3.442.141</b>	<b>3.594.766</b>
Kreditinstitutter .....	2.083.670	1.186.527
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	20.756	47.287
Anden gæld .....	32.441	28.360
Udbytte for regnskabsåret .....	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	25.000	43.248
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.161.867</b>	<b>1.305.422</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>5.604.008</b>	<b>4.900.188</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>13.814.802</b>	<b>12.912.935</b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>1 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital .....	125.000	0	0	125.000
Overført resultat .....	7.220.433	0	91.011	7.311.444
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	101.200	101.200-	103.400	103.400
	<u>7.446.633</u>	<u>101.200-</u>	<u>194.411</u>	<u>7.539.844</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld .....	3.438.253	3.282.474	0
Deposita .....	88.910	107.420	0
	<u>3.527.163</u>	<u>3.389.894</u>	<u>0</u>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Nykredit har stillet sikkerhed i ejendommen Mellemgade 12, gennem et ejerpantebrev på kr. 50.000 og et realkreditpantebrev på kr. 1.060.000. Pr. 31.12.2016 skyldes der kr. 993.576 i ejendommen.

Nykredit har stillet sikkerhed i ejendommen Strucksalle 57A, gennem to ejerpantebreve á kr. 200.000 og et realkreditpantebrev på kr. 1.060.000. Pr. 13.12.2016 skyldes der kr. 994.726 i ejendommen.

Nykredit har stillet sikkerhed i ejendommen Storegade 13, gennem et realkreditpantebrev på kr. 921.000. Pr. 31.12.2016 skyldes der kr. 862.446 i ejendommen.

Nykredit har stillet sikkerhed i ejendommen Jernbanevej 7, gennem et realkreditpantebrev på kr. 450.000. Pr. 31.12.2016 skyldes der kr. 431.726 i ejendommen.