

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

*CVR-nr: 32 65 32 86*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2015*

*(7. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30/5 2016

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
---------------------------	---

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bylderup-Bov, den 30 / 5 2016

**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 2015 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 Etiske 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 30 / 5 2016

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>Hovedaktivitet</b>	Selskabets hovedaktivitet er formueadministrering samt ejendomsudlejning
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 30. maj 2016 på selskabets adresse.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ommen Invest ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

#### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme var tidligere indregnet som opskrivningshenlæggelser på egenkapitalen.

I indeværende regnskabsår indregnes dagsværdireguleringer af investeringsejendomme under posten "værdireguleringer af investeringsejendomme".

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den akkumulerede virkning af praksis ændringer udgør pr. 31.12.2015:

Årets resultat efter skat øges med 1.630.174 kr.

Pr. 31.12.2014 øgedes årets resultat med 356.500 kr.

#### **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**

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### **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 finansiell 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område,

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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. 12.800 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 gældsmetode 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 beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat indregnes med 22%. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under gældsforpligtelser.

### **Likvider**

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
1. januar 2015 til 31. december 2015

	2015	2014
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>274.079</b>	<b>30.290</b>
1 Personaleomkostninger .....	0	93.347-
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	4.467-	0
Andre driftsomkostninger .....	37.500-	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>232.112</b>	<b>63.057-</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	2.087.510	465.278
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>2.319.622</b>	<b>402.221</b>
Andre finansielle indtægter .....	23.558	353.682
Andre finansielle omkostninger .....	493.126-	102.962-
	<hr/>	<hr/>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.850.054</b>	<b>652.941</b>
Skat af årets resultat .....	473.500-	143.487-
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>1.376.554</b>	<b>509.454</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	101.200	99.800
Overført resultat .....	1.275.354	409.654
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>1.376.554</b>	<b>509.454</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
AKTIVER

	2015	2014
Investeringsjendomme.....	7.810.000	2.400.000
Produktionsanlæg og maskiner .....	120.534	0
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>7.930.534</b>	<b>2.400.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>7.930.534</b>	<b>2.400.000</b>
Selskabsskat .....	9.164	0
Andre tilgodehavender .....	639.522	1.495.245
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>648.686</b>	<b>1.495.245</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	3.763.957	3.643.701
<b>Værdipapirer og kapitalandele .....</b>	<b>3.763.957</b>	<b>3.643.701</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>569.758</b>	<b>532.790</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>4.982.401</b>	<b>5.671.736</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>12.912.935</b>	<b>8.071.736</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat .....	7.220.433	5.945.079
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	101.200	0
<b>2 EGENKAPITAL .....</b>	<b>7.446.633</b>	<b>6.070.079</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	566.114	108.778
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>566.114</b>	<b>108.778</b>
Prioritetsgæld .....	3.505.856	0
Deposita.....	88.910	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3.594.766</b>	<b>0</b>
Kreditinstitutter .....	1.186.527	1.785.854
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	47.287	9.000
Selskabsskat .....	0	16.636
Anden gæld .....	28.360	50.529
Udbytte for regnskabsåret .....	0	22.946
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	43.248	7.914
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.305.422</b>	<b>1.892.879</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>4.900.188</b>	<b>1.892.879</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>12.912.935</b>	<b>8.071.736</b>
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4 Ejerforhold		

## NOTER

		2015	2014
<b>1 Personalemkostninger</b>			
Lønninger .....		0	93.347
<b>Personalemkostninger i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>93.347</b>
		Forslag til resultatdisponer- ing	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>	Primo		
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat .....	5.945.079	1.275.354	7.220.433
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	101.200	101.200
	<u>6.070.079</u>	<u>1.376.554</u>	<u>7.446.633</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. 31.12.2015 skyldes der kr. 1.043.125 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. 13.12.2015 skyldes der kr. 1.044.421 i ejendommen. Nykredit har stillet sikkerhed i ejendommen Storegade 13, gennem et realkreditpantebrev på kr. 921.000. Pr. 31.12.2015 skyldes der kr. 905.432 i ejendommen. Nykredit har stillet sikkerhed i ejendommen Jernbanevej 7, gennem et realkreditpantebrev på kr. 450.000. Pr. 31.12.2015 skyldes der kr. 445.273 i ejendommen.

**4 Ejerforhold**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af anpartskapitalen:

Peter Ommen,