

*Ommen Invest ApS  
Storegade 17  
6240 Løgumkloster*

*CVR-nr: 32 65 32 86*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2018*

*(8. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21/05 2019

---

Dirigent  
Peter Ommen

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning mv.**

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

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgumkloster, den 21/05 2019

**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 2018 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 21/05 2019

**DSH-Revision ApS**

Registreret revisionsanpartsselskab

CVR-nr.: 19674193

Leif Hansen

Registreret Revisor, mne3835

*medlem af FSR - danske revisorer*

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ommen Invest ApS Storegade 17 6240 Løgumkloster
	E-mail: ommen@live.dk
	CVR-nr.: 32 65 32 86
	Kommune: Uspecificeret
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Peter Ommen
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Storegade 18 6200 Aabenraa
<b>Revisor</b>	DSH-Revision ApS Storegade 17 6240 Løgumkloster
<b>Ejerforhold</b>	Peter Ommen
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets hovedaktivitet er formueadministrering samt ejendomsudlejning
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 21. maj 2019 på selskabets adresse.

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ommen Invest ApS for 2018 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.

#### Administrationsomkostninger

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. 13.500 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 salgsmarkedsomkostninger 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**

#### **Udbytte**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettorealisation sværdi.

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 2018 til 31. december 2018

	2018	2017
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>208.263</b>	<b>263.870</b>
1 Personaleomkostninger .....	195.157-	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	76.706-	76.711-
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>63.600-</b>	<b>187.159</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	60.000	0
	<hr/>	<hr/>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>3.600-</b>	<b>187.159</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver.....	0	138.794
Andre finansielle indtægter .....	322.299	307.044
Andre finansielle omkostninger .....	1.097.188-	137.309-
	<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>778.489-</b>	<b>495.688</b>
Skat af årets resultat .....	90.027	98.186-
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>688.462-</b>	<b>397.502</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	108.000	105.800
Overført resultat .....	796.462-	291.702
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>688.462-</b>	<b>397.502</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
AKTIVER

	2018	2017
Grunde og bygninger.....	11.276.558	9.284.860
Produktionsanlæg og maskiner .....	325.368	402.074
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>11.601.926</b>	<b>9.686.934</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>11.601.926</b>	<b>9.686.934</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme ....	65.873	208.728
Selskabsskat .....	68.656	0
Andre tilgodehavender .....	2.406	270.909
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>136.935</b>	<b>479.637</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	1.761.788	4.497.455
<b>Værdipapirer og kapitalandele .....</b>	<b>1.761.788</b>	<b>4.497.455</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>4.939</b>	<b>4.283</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>1.903.662</b>	<b>4.981.375</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>13.505.588</b>	<b>14.668.309</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat .....	6.806.509	7.602.971
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	108.000	105.800
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>7.039.509</b>	<b>7.833.771</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	584.310	673.382
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>584.310</b>	<b>673.382</b>
Prioritetsgæld .....	4.716.142	3.025.708
Deposita.....	235.620	151.695
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4.951.762</b>	<b>3.177.403</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	244.639	159.404
Kreditinstitutter .....	204.212	2.443.744
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	0	37.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	241.161	117.065
Selskabsskat .....	0	53.074
Anden gæld .....	91.802-	11.778-
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	331.797	184.744
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>930.007</b>	<b>2.983.753</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>5.881.769</b>	<b>6.161.156</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>13.505.588</b>	<b>14.668.309</b>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	2018	2017
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger .....	192.440	0
Andre omkostninger til social sikring .....	2.717	0
<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>	<b>195.157</b>	<b>0</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	3.185.112	4.960.781	244.639	3.616.829-
Deposita.....	151.695	235.620	0	0
	<b>3.336.807</b>	<b>5.196.401</b>	<b>244.639</b>	<b>3.616.829-</b>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er sikkerhedsstillelser gennem ejerpantebreve på i alt 250.000.

Der er sikkerhedsstillelser gennem realkreditpantebreve på i alt 4.509.000

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er pr. 31.12.2018 opgjort til 8.971.698.

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

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Peter Ommen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-266116363217  
Tidspunkt for underskrift: 23-05-2019 kl.: 08:47:56  
Underskrevet med NemID

## Peter Ommen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-266116363217  
Tidspunkt for underskrift: 23-05-2019 kl.: 08:47:56  
Underskrevet med NemID

## Leif Hansen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1104917941769  
Tidspunkt for underskrift: 23-05-2019 kl.: 09:05:22  
Underskrevet med NemID

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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: e7082ce4zjQU22060929