

*Ommen Invest ApS  
Storegade 17  
6240 Løgumkloster*

*CVR-nr: 32 65 32 86*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2022*

(11. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22/6 2023

---

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 2022**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Løgumkloster, den 22 / 6 2023

**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 2022 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 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 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 / 6 2023

DSH-Revision ApS  
Registreret revisionselskab  
CVR-nr.: 19674193

Leif Hansen  
Registreret Revisor, mne nr. 3835  
*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
	Stiftet: 1. december 2009
	Kommune: Tønder
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Peter Ommen
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank A/S Storegade 18 6200 Aabenraa
<b>Væsentligste aktivitet</b>	Selskabets hovedaktivitet er formueforvaltning samt ejendomsudlejning
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 22. juni 2023 på selskabets adresse.

## LEDELSESBERETNING

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

**Usikkerhed ved indregning og måling**

I årsregnskabet for regnskabsåret 2022 er følgende usikkerhed om regning og måling væsentlig at bemærke, idet det har væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser.

Der er i nedenstående tabeller angivet, hvorledes udsving i diskonteringsfaktoren, afkastkrav og normaliseret driftsresultat/nettoleje påvirker fastsættelsen af dagværdien på selskabets investeringsejendomme.

Angivet i DKK 1.000

Nettoleje/Normaliseret driftsresultat, DKK	6,25	6,75	7,25	7,75	8,25
280	4.388	4.056	3.954	3.704	3.486

Nettoleje/Normaliseret driftsresultat, DKK	6,25	6,75	7,25	7,75	8,25
31	496	459	420	400	375

Nettoleje/Normaliseret driftsresultat, DKK	6,25	6,75	7,25	7,75	8,25
41	656	607	575	529	497

Nettoleje/Normaliseret driftsresultat, DKK	6,25	6,75	7,25	7,75	8,25
39	624	577	535	503	472

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **GENERELT**

Årsregnskabet for Ommen Invest ApS for 2022 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**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne lejeindtægter fra investeringsejendomme, andre driftsindtægter, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

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

#### **Investeringsejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, forbrugsudgifter og vedligeholdelse.

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

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

#### **Andre eksterne omkostninger**

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, autodrift, administration, tab på debitorer og øvrige personaleomkostninger.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **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 ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Produktionsanlæg og maskiner	4 - 10 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

### **Andre værdipapirer**

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

### **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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

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**

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Likvider**

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
1. januar 2022 til 31. december 2022

	2022	2021
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>223.113</b>	<b>30.770-</b>
1 Personaleomkostninger .....	562.575-	92.176-
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	47.368-	104.157-
Andre driftsomkostninger .....	61.290-	30.000-
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>448.120-</b>	<b>257.103-</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	170.325-	0
	<hr/>	<hr/>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>618.445-</b>	<b>257.103-</b>
Andre finansielle indtægter .....	7.518	5.042
Andre finansielle omkostninger .....	192.955	207.218-
	<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>417.972-</b>	<b>459.279-</b>
Skat af årets resultat .....	107.119	100.795
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>310.853-</b>	<b>358.484-</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	114.400
Overført resultat .....	310.853-	472.884-
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>310.853-</b>	<b>358.484-</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

## AKTIVER

	2022	2021
2 Grunde og bygninger.....	6.665.582	7.986.557
2 Produktionsanlæg og maskiner .....	113.897	142.266
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	76.004	154.152
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>6.855.483</b>	<b>8.282.975</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>6.855.483</b>	<b>8.282.975</b>
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme ....	0	104.625
Selskabsskat .....	3.146	1.529
Andre tilgodehavender .....	246.358	207.460
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>249.504</b>	<b>313.614</b>
	<hr/>	<hr/>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	796.692	880.362
	<hr/>	<hr/>
<b>Værdipapirer og kapitalandele .....</b>	<b>796.692</b>	<b>880.362</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>66.415</b>	<b>1.930.031</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>1.112.611</b>	<b>3.124.007</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>7.968.094</b>	<b>11.406.982</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat .....	5.317.880	5.628.733
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	114.400
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>5.442.880</b>	<b>5.868.133</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	209.543	316.662
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>209.543</b>	<b>316.662</b>
Prioritetsgæld .....	1.783.517	2.261.953
Deposita.....	92.450	162.650
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.875.967</b>	<b>2.424.603</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	136.502	870.245
Kreditinstitutter .....	232.627	278
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	0	10.575
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	16.709	26.639
Anden gæld .....	53.832	1.887.931
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	34	1.916
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>439.704</b>	<b>2.797.584</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>2.315.671</b>	<b>5.222.187</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>7.968.094</b>	<b>11.406.982</b>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

		2022	2021
<b>1 Personaleomkostninger</b>			
Antal personer beskæftiget.....		1	0
Lønninger .....		553.602	89.997
Andre omkostninger til social sikring .....		8.973	2.179
		<u>562.575</u>	<u>92.176</u>
<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>		<u><b>562.575</b></u>	<u><b>92.176</b></u>
			Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	Grunde og bygninger	Produktionsan- læg og maskiner	
Anskaffelsessum primo .....	5.842.764	575.882	186.000
Tilgang i årets løb.....	679.025	0	0
Afgang i årets løb .....	805.480-	0	91.000-
	<u>5.716.309</u>	<u>575.882</u>	<u>95.000</u>
Saldo før afskrivning 31. december 2022			
Opskrivninger, primo .....	2.542.543	0	0
Afgang i årets løb .....	1.194.520-	0	0
	<u>1.348.023</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2022			
Af-/nedskrivninger, primo.....	398.750-	433.616-	31.850-
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	0	31.850
Årets af-/nedskrivninger.....	0	28.369-	18.996-
	<u>398.750-</u>	<u>461.985-</u>	<u>18.996-</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2022			
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<u><b>6.665.582</b></u>	<u><b>113.897</b></u>	<u><b>76.004</b></u>

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	3.132.197	1.920.019	136.502	1.477.893
Deposita.....	162.650	92.450	0	0
	<u>3.294.847</u>	<u>2.012.469</u>	<u>136.502</u>	<u>1.477.893</u>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er sikkerhedsstillelser gennem realkreditpantebreve på alt 2.860.000 kr.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er pr. 31.12.2022 opgjort til 3.921.698 kr.