

**OWF INVEST ApS**  
Søndergade 2, 1.  
8000 Aarhus C

**CVR-nr: 34 70 75 96**

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

**(4. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17. februar 2017



Dirigent, Karl-Johan Stranddorf



## INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 5

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger 6

Ledelsesberetning 7

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

Resultatopgørelse 8

Balance 9

Noter 11

Anvendt regnskabspraksis 12

## LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 17. februar 2017

**Direktion**



Karl-Johan Stranddorf



## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i OWF INVEST ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for OWF 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.

Risskov, den 17. februar 2017

RevisorHuset  
godkendte revisorer a/s  
CVR-nr.: 26593093

Gert Andersen  
registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

OWF INVEST ApS  
Søndergade 2, 1.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 34 70 75 96  
Stiftet: 21. september 2012  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Karl-Johan Stranddorf

**Revisor**

RevisorHuset  
godkendte revisorer a/s  
Ravnsøvej 52  
8240 Risskov

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af handel, administration og formidling af pantebreve og hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i regnskabsåret solgt sine grunde og bygninger.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

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

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

	2016	2015
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>232.941</b>	<b>-225.508</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	-11.458
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>232.941</b>	<b>-236.966</b>
Andre finansielle indtægter	14.497	12.295
Andre finansielle omkostninger	-64.966	-65.805
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>182.472</b>	<b>-290.476</b>
1 Skat af årets resultat	-2.521	2.521
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>179.951</b>	<b>-287.955</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	550.000	0
Overført resultat	-370.049	-287.955
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>179.951</b>	<b>-287.955</b>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
 AKTIVER

	2016	2015
Grunde og bygninger	0	1.224.862
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>0</b>	<b>1.224.862</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>0</b>	<b>1.224.862</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	548.675	0
Andre tilgodehavender	100.000	469.658
Udskudt skatteaktiv	0	2.521
<b>Tilgodehavender</b>	<b>648.675</b>	<b>472.179</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	518.860
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>0</b>	<b>518.860</b>
Likvide beholdninger	23.666	575.330
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>672.341</b>	<b>1.566.369</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>672.341</b>	<b>2.791.231</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
 PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	23.017	393.066
Forslag til udbytte for regnskabsåret	550.000	0
<b>2 EGENKAPITAL</b>	<b>653.017</b>	<b>473.066</b>
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	0	1.014.155
Pantebreve	0	1.200.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>0</b>	<b>2.214.155</b>
Anden gæld	14.080	98.764
Periodeafgrænsningsposter	5.244	5.246
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>19.324</b>	<b>104.010</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>19.324</b>	<b>2.318.165</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>672.341</b>	<b>2.791.231</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2016	2015
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	2.521	-2.521
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>2.521</b>	<b>-2.521</b>

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	80.000	0	80.000
Overført resultat	393.066	-370.049	23.017
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	550.000	550.000
	<b>473.066</b>	<b>179.951</b>	<b>653.017</b>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**GENERELT**

Årsregnskabet for OWF 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**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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.

**RESULTATOPGØRELSEN****Generelt**

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

**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter, samt andre eksterne omkostninger".

**Nettoomsætning**

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

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Retro Invest ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	20-40 år	25-50 %

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

**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.

**Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter pantebreve.

**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.

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 nettorealisationsværdi.

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**

Andre gældsforpligtelser, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.