

## **Ombyg Ejendom ApS**

Sølystgade 7

8000 Aarhus C

CVR-nr. 35530452

## **Årsrapport for 2017**

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 16. februar 2018

---

Michael Thor Christensen  
Dirigent

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Ombyg Ejendom ApS

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet.....	4
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter.....	12

# **Abel & Jørgensen**

**Registreret revisionsanpartsselskab**

**Ombyg Ejendom ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Ombyg Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 17. januar 2018

### **Direktion**

Michael Thor Christensen

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

**Ombyg Ejendom ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Ombyg Ejendom ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ombyg Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 opstilling 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.

Aarhus, den 17. januar 2018

Abel & Jørgensen  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 14343849

Arne Kjær Jørgensen  
Registreret revisor  
mne703

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Ombyg Ejendom ApS

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i og drift af fast ejendom.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af årets drift har været tilfredsstillende og som forventet.

Selskabet har i regnskabsåret solgt en lejlighed og erhvervet en ny ved årets udgang.

Selskabets aktivitet er i al væsentlighed uændret i forhold til foregående år.

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Ombyg Ejendom ApS

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for Ombyg Ejendom ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at aktivet har en værdi og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at forpligtelsen bliver aktuel 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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden.

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

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af fast ejendom.

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger i forbindelse med drift af ejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsomkostninger og vedligeholdelse i det omfang omkostningerne påhviler selskabet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter bl.a. administrations- og andre omkostninger.

#### Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft lønnet personale.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Ombyg Ejendom ApS

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger (bortset fra kurstab) i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Låneomkostninger (bortset fra kurstab) i forbindelse med udvidelse af ejendommens belåning indregnes på den pågældende ejendom, mens udgifter i forbindelse med låneomlægninger omkostningsføres. Afholdte udgifter, der forbedrer ejendommens værdi, indregnes på den pågældende ejendom, mens løbende vedligeholdelse omkostningsføres.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der er gældende på regnskabsaflæggelsestidspunktet.

### Gældsforpligtelser

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låntidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

**Ombyg Ejendom ApS**

## **Anvendt regnskabspraksis**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

## **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.



# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Ombyg Ejendom ApS

## Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	<b>435.836</b>	<b>83.609</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	160.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>435.836</b>	<b>243.609</b>
Finansielle omkostninger		-42.827	-30.190
<b>Resultat før skat</b>		<b>393.009</b>	<b>213.419</b>
Skat af årets resultat		-82.053	-46.952
<b>Årets resultat</b>		<b>310.956</b>	<b>166.467</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		80.000	0
Overført resultat		230.956	166.467
		<b>310.956</b>	<b>166.467</b>

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Ombyg Ejendom ApS

## Balance

	Note	31.12.17 kr.	31.12.16 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	1.272.695	2.760.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.272.695</b>	<b>2.760.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.272.695</b>	<b>2.760.000</b>
Periodeafgrænsningsposter		1.483	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.483</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>381.938</b>	<b>48.835</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>383.421</b>	<b>48.835</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.656.116</b>	<b>2.808.835</b>

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Ombyg Ejendom ApS

## Balance

	Note	31.12.17 kr.	31.12.16 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	80.000	80.000
Overført resultat	4	524.183	293.227
Udbytte for regnskabsåret	5	80.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>684.183</b>	<b>373.227</b>
Hensættelser til udskudt skat		902	82.705
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>902</b>	<b>82.705</b>
Gæld til kreditinstitutter		886.814	1.394.637
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>886.814</b>	<b>1.394.637</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		30.186	52.500
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.750	10.850
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.175	8.625
Gæld til associerede virksomheder		0	856.891
Selskabsskat		13.856	0
Deposita		20.250	29.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>84.217</b>	<b>958.266</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>971.031</b>	<b>2.352.903</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.656.116</b>	<b>2.808.835</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Ombyg Ejendom ApS

## Noter

### 1. Bruttofortjeneste

I bruttofortjeneste indgår avance ved salg af ejendom med kr. 421.063.

	31.12.17	31.12.16
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	2.366.454	2.366.454
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.272.695	0
Afgang i årets løb	-2.366.454	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.272.695</b>	<b>2.366.454</b>
Dagsværdireguleringer primo	393.546	233.546
Årets reguleringer	0	160.000
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-393.546	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>393.546</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.272.695</b>	<b>2.760.000</b>

Selskabets ejendom er en beboelseslejlighed beliggende i Randers. Lejligheden overtages med virkning fra 1.01.2018 og er målt til kostpris, hvilket svarer til dagsværdien.

### 3. Virksomhedskapital

Saldo primo	80.000	80.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>

### 4. Overført resultat

Saldo primo	293.227	126.760
Årets resultat	230.956	166.467
<b>Saldo ultimo</b>	<b>524.183</b>	<b>293.227</b>

### 5. Udbytte for regnskabsåret

Årets tilgang	80.000	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>0</b>

### 6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	886.814	30.186	766.624
	<b>886.814</b>	<b>30.186</b>	<b>766.624</b>

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Ombyg Ejendom ApS

Noter

## 7. Eventualforpligtelser

Der er ingen kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser.

## 8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 917.000 er udstedt pantebrev kr. 917.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 1.272.695.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er tinglyst ejerpantebrev kr. 5.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 1.272.695.

Selskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.