

Ombyg Ejendom ApS

Sølystgade 7

8000 Aarhus C

CVR-nr. 35530452

Årsrapport for 2015

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25. februar 2016

Michael Thor Christensen
Dirigent

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Ombyg Ejendom ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet.....	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter.....	10

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Ombyg Ejendom ApS

Ledelsespåtegning

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

Selskabets hovedaktivitet betstår i udlejning af 1 beboelseslejlighed.

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21. januar 2016

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 2015 - 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 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 21. januar 2016

Abel & Jørgensen
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 14343849

Arne Kjær Jørgensen
registreret revisor

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Ombyg Ejendom ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ombyg Ejendom ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år. Sammenligningstallene for regnskabsåret 2013/14 omfatter perioden 5. august 2013 - 31. december 2014.

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.

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 og -gæld

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Ombyg Ejendom ApS

Anvendt regnskabspraksis

Skatter

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.

Procenttillæg som følge af valg af betalingstidspunkt indregnes som renter under finansielle poster.

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 erhvervelstidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Låneomkostninger 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 imødegåelse af forventede tab. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt.

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser med pant i investeringsejendomme måles til dagsværdi.

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

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Ombyg Ejendom ApS

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2013/14 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		78.507	-65.324
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		100.000	133.546
Driftsresultat		178.507	68.222
Finansielle omkostninger		-32.911	-51.305
Resultat før skat		145.596	16.917
Skat af årets resultat		-32.031	-3.722
Årets resultat		113.565	13.195
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		113.565	13.195
		113.565	13.195

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Ombyg Ejendom ApS

Balance

	Note	31.12.15 kr.	31.12.14 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		2.600.000	2.500.000
Materielle anlægsaktiver		2.600.000	2.500.000
Anlægsaktiver		2.600.000	2.500.000
Andre tilgodehavender		37	11.550
Tilgodehavender		37	11.550
Likvide beholdninger		119.489	116.336
Omsætningsaktiver		119.526	127.886
Aktiver		2.719.526	2.627.886

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Ombyg Ejendom ApS

Balance

	Note	31.12.15 kr.	31.12.14 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	1	80.000	80.000
Overført resultat	2	126.760	13.195
Egenkapital		206.760	93.195
Hensættelser til udskudt skat		35.753	3.722
Hensatte forpligtelser		35.753	3.722
Gæld til realkreditinstitutter		1.447.550	1.503.257
Langfristede gældsforpligtelser	3	1.447.550	1.503.257
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		53.300	50.862
Modtagne forudbetalinger fra kunder		10.850	10.850
Leverandører af varer og tjenesteydelser		303.499	303.282
Gæld til associerede virksomheder		632.414	633.318
Deposita		29.400	29.400
Kortfristede gældsforpligtelser		1.029.463	1.027.712
Gældsforpligtelser		2.477.013	2.530.969
Passiver		2.719.526	2.627.886
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Ombyg Ejendom ApS

Noter

	31.12.15	31.12.14
1. Virksomhedskapital		
Saldo primo	80.000	80.000
Saldo ultimo	80.000	80.000

Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

2. Overført resultat

Saldo primo	13.195	0
Årets resultat	113.565	13.195
Saldo ultimo	126.760	13.195

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.447.550	53.300	1.234.349
	1.447.550	53.300	1.234.349

4. Eventualforpligtelser

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

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 1.500.849 er udstedt pantebrev kr. 1.600.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 2.600.000.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er tinglyst pantstiftende byrde kr. 20.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 2.600.000.

Selskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelse eller pantsætninger.