

OM Finans A/S
Vedbæk Strandvej 490, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 89 37 84 19

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2017.

Ole Marxen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for OM Finans A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 24. maj 2017

Direktion

Ole Marxen

Bestyrelse

Irene Marxen
Bestyrelsesformand

Ole Marxen

Kristine Joo Marxen

Kasper Marxen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i OM Finans A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for OM Finans A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hillerød, den 24. maj 2017

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Lars Harder
registreret revisor

Bo Lysen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	OM Finans A/S Vedbæk Strandvej 490 2950 Vedbæk CVR-nr.: 89 37 84 19 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Irene Marxen, Bestyrelsesformand Ole Marxen Kristine Joo Marxen Kasper Marxen
Direktion	Ole Marxen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nordstensvej 11 3400 Hillerød
Bankforbindelser	Danske Bank Finanscenter Sjælland Nord Munkeengen 30 3400 Hillerød
Associeret virksomhed	Paloma Invest A/S, Rudersdal

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive udlejningsvirksomhed med ejendomme.

Usikkerhed og usædvanlige forhold ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme indregnes til dagsværdi baseret på værdiansættelser for hver enkelt ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Nøgletal

	2016	2015	2014
Omsætning - lejeindtægter	18.797.073	17.787.126	16.779.379
Værdiregulering af ejendomme	1.860.000	3.383.740	17.970.000
Direkte omkostninger	-1.745.883	-1.444.971	-1.492.252
Kapacitetsomkostninger	-776.105	-740.971	-653.626
Resultat af kapitalandele	1.302.098	3.364.327	1.304.858
Finansielle poster	-2.870.995	-2.815.410	-4.913.219
Resultat før skat	15.269.117	18.158.005	27.826.548
Samlede aktiver	251.298.204	248.851.188	233.382.123
Egenkapital	68.116.212	58.421.990	47.881.372
Ejendomsafkast før renter	8,2%	8,8%	15,9%
Ejendomsafkast ex, værdireg	7,4%	7,3%	7,3%
Afkastningsgrad	7,3%	8,7%	14,6%
Gældsrente	1,5%	1,5%	2,6%
Rentemarginal	5,8%	7,2%	12,0%
Gearing	2,95	3,54	5,11
Egenkapitalforrentning	24,1%	34,2%	75,9%
Soliditetsgrad	27,1%	23,5%	20,5%
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lån	39,0%	35,5%	33,4%
Likviditetsgrad	1,2%	2,3%	1,8%

Den forventede udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat for det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OM Finans A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- 1) Foreslået udbytte indregnes først som en forpligtelse på det tidspunkt, hvor det vedtages på generalforsamlingen. Hidtil er foreslået udbytte indregnet under kortfristet gæld. Ændringen medfører en forøgelse af egenkapitalen pr. 31. december 2015 og pr. 31. december 2016 på t.kr. 2.500 og en tilsvarende reduktion af kortfristede gældsforpligtelser.
- 2) Tilgodehavende udbytte hos associerede virksomheder i form af udloddet udbytte i regnskabsåret indregnes som en del af kapitalandele i associerede virksomheder. Hidtil er tilgodehavende udbytte indregnet under omsætningsaktiver som tilgodehavende hos associerede virksomheder. Ændringen medfører en forøgelse af anlægsaktiver pr. 31. december 2015 på t.kr. 500 og en tilsvarende reduktion af omsætningsaktiver.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Selskabet har i sammenligningstal foretaget følgende reklassifikationer:

- 1) Værdiregulering af investeringsejendommen på t.kr. 3.384 placeres under særskilt post i resultatopgørelsen. Værdiregulering af investeringsejendom har tidligere været medtaget under nettoomsætning.
- 2) Reklassifikation af t.kr. 101 som reducerer personaleomkostninger og øger andre eksterne omkostninger.
- 3) Gæld til associerede virksomheder t.kr. 44.590 er reklassificeret fra langfristede gældsforpligtelser til kortfristede gældsforpligtelser.

Udover de ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme- ne værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kom- mende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern ejendomsmægler danner grundlag for ejen- dommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaf- felsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, ind- regnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset leve- tid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskriv- ninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksom- hedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af reste- rende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et even- tuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige ne- gative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders under- balance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsætning	18.797.073	17.787.126
Direkte omkostninger	-1.745.883	-1.444.971
Andre eksterne omkostninger	-767.498	-732.364
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.860.000	3.383.740
Bruttoresultat	18.143.692	18.993.531
1 Personaleomkostninger	-1.297.071	-1.375.836
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-8.607	-8.607
Driftsresultat	16.838.014	17.609.088
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.302.098	3.364.327
Andre finansielle indtægter	15.000	37.881
Øvrige finansielle omkostninger	-2.885.995	-2.853.291
Resultat før skat	15.269.117	18.158.005
Skat af årets resultat	-3.074.895	-1.617.387
Årets resultat	12.194.222	16.540.618
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.666.786	2.864.327
Udbytte for regnskabsåret	2.500.000	2.500.000
Overføres til overført resultat	8.027.436	11.176.291
Disponeret i alt	12.194.222	16.540.618

Balance 31. december

Aktiver		2016	2015
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12.115	20.722
3	Investeringsjendomme	232.130.000	230.270.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>232.142.115</u>	<u>230.290.722</u>
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	18.584.211	17.782.113
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>18.584.211</u>	<u>17.782.113</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>250.726.326</u>	<u>248.072.835</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	6.049
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	515.000	37.596
	Andre tilgodehavender	18.142	20.688
	Periodeafgrænsningsposter	38.736	0
	Tilgodehavender i alt	<u>571.878</u>	<u>64.333</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>714.020</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>571.878</u>	<u>778.353</u>
	Aktiver i alt	<u>251.298.204</u>	<u>248.851.188</u>

Balance 31. december

Passiver		2016	2015
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	10.004.000	10.004.000
6	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	18.327.961	16.661.175
7	Overført resultat	37.284.251	29.256.815
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.500.000	2.500.000
	Egenkapital i alt	<u>68.116.212</u>	<u>58.421.990</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	28.694.000	27.076.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>28.694.000</u>	<u>27.076.000</u>
Gældsforpligtelser			
8	Ansvarlig lånekapital	30.000.000	30.000.000
9	Gæld til realkreditinstitutter	76.904.741	78.603.877
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>106.904.741</u>	<u>108.603.877</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.666.111	2.005.173
	Gæld til pengeinstitutter	151.903	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	34.667
	Gæld til associerede virksomheder	38.191.696	44.590.403
	Selskabsskat	132.590	493.067
	Anden gæld	7.440.951	7.626.011
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>47.583.251</u>	<u>54.749.321</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>154.487.992</u>	<u>163.353.198</u>
	Passiver i alt	<u>251.298.204</u>	<u>248.851.188</u>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.284.161	1.362.607
Andre omkostninger til social sikring	<u>12.910</u>	<u>13.229</u>
	<u>1.297.071</u>	<u>1.375.836</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2. Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
		<u>163.755</u>
Kostpris 1. januar 2016		<u>163.755</u>
Kostpris 31. december 2016		<u>163.755</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016		143.033
Årets afskrivninger		<u>8.607</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016		<u>151.640</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u>12.115</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	168.826.863	160.020.603
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>8.786.260</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>168.826.863</u>	<u>168.806.863</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	61.443.137	58.079.397
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.860.000</u>	<u>3.383.740</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	<u>63.303.137</u>	<u>61.463.137</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>232.130.000</u>	<u>230.270.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	7,3%
Højeste afkastprocent	8,3%
Laveste afkastprocent	2,6%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 27.280 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 68.116 t.kr. til 46.838 t.kr.

Noter

	31/12 2016	31/12 2015	
4. Kapitalandele i associerede virksomheder			
Kostpris 1. januar 2016	256.250	256.250	
Kostpris 31. december 2016	256.250	256.250	
Opskrivninger 1. januar 2016	17.025.863	14.161.536	
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.302.098	3.364.327	
Opskrivninger 31. december 2016	18.327.961	17.525.863	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	18.584.211	17.782.113	
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Paloma Invest A/S, Rudersdal	50,00 %	37.168.421	2.604.196
5. Virksomhedskapital			
Virksomhedskapital 1. januar 2016		10.004.000	10.004.000
		10.004.000	10.004.000
6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			
Reserve for opskrivninger 1. januar 2016		16.661.175	13.796.848
Resultatandel		1.666.786	2.864.327
		18.327.961	16.661.175
7. Overført resultat			
Overført resultat 1. januar 2016		29.256.815	18.080.524
Årets overførte overskud eller underskud		8.027.436	11.176.291
		37.284.251	29.256.815
8. Ansvarlig lånekapital			
Den ansvarlige lånekapital står tilbage for øvrige kreditorer.			

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	78.570.852	80.609.050
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.666.111</u>	<u>-2.005.173</u>
	<u>76.904.741</u>	<u>78.603.877</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, 78.571 t.kr., er der givet pant på t.kr. 116.122 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 215.500 t.kr.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kristine Joo Marxen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-070571674852

IP: 129.142.141.61

2017-05-26 20:47:25Z

NEM ID 

Kasper Marxen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-863525534957

IP: 5.186.114.72

2017-05-27 05:20:56Z

NEM ID 

Ole Marxen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-764241348933

IP: 188.177.109.48

2017-05-28 13:19:06Z

NEM ID 

Ole Marxen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-764241348933

IP: 188.177.109.48

2017-05-28 13:19:06Z

NEM ID 

Irene Marxen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-935954610156

IP: 188.177.109.48

2017-05-28 14:19:00Z

NEM ID 

Bo Lysen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:61528390

IP: 62.243.184.60

2017-05-28 14:29:29Z

NEM ID 

Lars Harder

Registreret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:74125899

IP: 62.243.184.60

2017-05-28 17:07:06Z

NEM ID 

Ole Marxen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-764241348933

IP: 188.177.109.48

2017-05-29 04:58:16Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Y6F4Y-LW15X-SFYG5-EIYP5-LUJ5-Z77K6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>