

**OM Finans A/S**

**Vedbæk Strandvej 490**

**2950 Vedbæk**

**Årsrapport for regnskabsåret 2015**

**35. regnskabsår**

**CVR-nr. 89 37 84 19**

Årsrapporten er fremlagt  
og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 6. april 2016

---

Ole Marxen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Selskabsoplysninger

3

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

4

Den uafhængige revisors erklæringer

5 - 6

## Ledelsesberetning

7 - 8

## Årsregnskab

Resultatopgørelse fra 1. januar 2015 til 31. december 2015

9

Balance pr. 31. december 2015

10 - 11

Pengestrømsopgørelse

12

Noter til årsregnskab

13 - 17

Anvendt regnskabspraksis

18 - 23

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	OM Finans A/S Vedbæk Strandvej 490 2950 Vedbæk
	Telefon : 4566 0295 Telefax : 4566 0495 E-mail : marxen@post3.tele.dk
	CVR-nr. : 89 37 84 19 Stiftet : 5. februar 1980 Hjemsted : Rudersdal Regnskabsår : 1. januar - 31. december
<b>Selskabets ejerforhold</b>	Marxen Holding A/S, 40% ejerandel. KM Finans ApS, 30% ejerandel. Kristine Finans ApS, 30% ejerandel.
<b>Ejerandele over 20%</b>	Paloma Invest A/S, 50%.
<b>Bestyrelse</b>	Irene Marxen, formand Ole Marxen Kristine Marxen Kasper Marxen
<b>Direktion</b>	Ole Marxen
<b>Revisor</b>	Stryhn & Harder A/S Offentligt godkendte revisorer Nordstensvej 11 3400 Hillerød
	<u>Kontaktperson:</u> Camilla Madsen
	<u>E-mail:</u> cm@dinrevisor.dk
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Private Banking Private Banking Elite Holmens Kanal 2-12 1092 København K
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes den 6. april 2016 på selskabets adresse Vedbæk Strandvej 490 2950 Vedbæk

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 inklusive ledelsesberetningen for OM Finans A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet efter vor opfattelse giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015. Endvidere giver ledelsesberetningen en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 22. marts 2016

### OM Finans A/S

Ole Marxen  
Direktør

Irene Marxen  
Bestyrelsesformand

Ole Marxen  
Bestyrelsesmedlem

Kristine Marxen  
Bestyrelsesmedlem

Kasper Marxen  
Bestyrelsesmedlem

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i OM Finans A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for OM Finans A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, omfattende resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet i alle væsentlige henseender giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer, fortsat

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Selskabets ledelse har ansvaret for, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hillerød, den 22. marts 2016

#### **Stryhn & Harder A/S**

Offentligt godkendte revisorer

CVR-nr. 28 31 55 70

Lars Harder

Registreret revisor, HD(R)

## Ledelsesberetning

### Aktiviteter

Selskabets primære aktivitet består i at drive udlejningsvirksomhed med ejendomme.

### Udvikling i regnskabsårets aktiviteter og den økonomiske stilling

Årets resultat udgør DKK 16.540.618. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på DKK 248.851.188 og en egenkapital før udbytteudlodning på DKK 58.421.990.

Selskabets egenkapital efter udbytteudlodning er i regnskabsåret ændret fra at udgøre DKK 41.881.372 ved regnskabsårets begyndelse til at udgøre DKK 55.921.990 ved regnskabsårets slutning.

Resultatet for regnskabsåret 2015 er præget positivt fra værdiregulering af investeringsejendomme med plus DKK 3,4 mio.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder, som vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling eller de i årsrapporten i øvrigt indeholdte oplysninger væsentligt.

### Resultatdisponering

Forslag til fordeling af årets resultat på DKK 16.540.618 fremgår af resultatopgørelsen.

Efter udlodning af det foreslåede udbytte på DKK 2.500.000 vil egenkapitalen andrage DKK 55.921.990.

**Nøgletal**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	DKK	DKK	DKK
Omsætning - lejeindtægter	17.787.126	16.779.379	18.027.992
Værdireguleringer ejendomme	3.383.740	17.970.000	16.148.259
Direkte omkostninger	-1.444.971	-1.492.252	-1.485.660
Kapacitetsomkostninger	-639.855	-535.169	-587.981
Resultat af kapitalandele	3.364.327	1.304.858	1.321.390
Finansielle poster	-2.815.410	-4.913.219	-4.534.098
Resultat før skat	18.158.005	27.826.548	27.568.032
Samlede aktiver	248.851.188	233.382.123	214.444.658
Egenkapital efter udlodning	55.921.990	41.881.372	25.398.503
Ejendomsafkast før renter	8,8%	15,9%	17,0%
Ejendomsafkast ex. værdireg.	7,3%	7,3%	8,6%
Afkastningsgrad	8,7%	14,6%	14,5%
Gældsrente	1,5%	2,6%	2,3%
Rentemarginal	7,2%	12,0%	12,2%
Gearing	3,93	5,66	8,01
Egenkapitalforrentning	37,1%	82,7%	111,7%
Soliditetsgrad	22,5%	17,9%	11,8%
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lå	34,5%	30,8%	11,8%
Likviditetsgrad	18,2%	8,9%	3,3%

**Den forventede udvikling**

Det er hensigten at fortsætte de hidtidige aktiviteter på nogenlunde samme niveau, og på denne baggrund forventes et overskud for det kommende regnskabsår. Overskuddets størrelse vil naturligvis kunne påvirkes væsentligt af udviklingen på de finansielle markeder og dermed prisudviklingen for investeringsejendomme.



## Resultatopgørelse fra 1. januar 2015 til 31. december 2015

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Nettoomsætning		21.170.866	34.749.379
Direkte omkostninger		-1.444.971	-1.492.252
Andre eksterne omkostninger		<u>-631.248</u>	<u>-523.536</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		19.094.647	32.733.591
Personaleomkostninger	1	<u>-1.476.952</u>	<u>-1.287.049</u>
<b>Resultat før afskrivninger</b>		17.617.695	31.446.542
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	<u>-8.607</u>	<u>-11.633</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		17.609.088	31.434.909
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3	3.364.327	1.304.858
Andre finansielle indtægter		37.881	9.260
Andre finansielle omkostninger		<u>-2.853.291</u>	<u>-4.922.479</u>
<b>Ordinært resultat før selskabsskat</b>		18.158.005	27.826.548
Selskabsskat af årets resultat	4	<u>-1.617.387</u>	<u>-5.343.679</u>
<b>Årets regnskabsmæssige resultat</b>		<u>16.540.618</u>	<u>22.482.869</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.500.000	6.000.000
Overføres til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.864.327	1.304.858
Overførsel af resultat til egenkapital		<u>11.176.291</u>	<u>15.178.011</u>
<b>Årets regnskabsmæssige resultat</b>		<u>16.540.618</u>	<u>22.482.869</u>

**Balance pr. 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
Grunde og bygninger		230.270.000	218.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>20.722</u>	<u>29.329</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	2	<u>230.290.722</u>	<u>218.129.329</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	3	<u>17.282.113</u>	<u>14.417.786</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>17.282.113</u>	<u>14.417.786</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>247.572.835</u>	<u>232.547.115</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.049	37.568
Selskabsskat	4	0	89.315
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		37.596	0
Tilgodehavende udbytte hos associerede virksomheder		500.000	0
Andre tilgodehavender		<u>20.688</u>	<u>91.234</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>564.333</u>	<u>218.117</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>714.020</u>	<u>616.891</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>1.278.353</u>	<u>835.008</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>248.851.188</u>	<u>233.382.123</u>

**Balance pr. 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>EGENKAPITAL</b>			
Selskabskapital		10.004.000	10.004.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		16.661.175	13.796.848
Overført overskud eller underskud		<u>29.256.815</u>	<u>18.080.524</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	5	<u>55.921.990</u>	<u>41.881.372</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>			
Hensættelser til udskudt skat	4	<u>27.076.000</u>	<u>26.879.000</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT</b>		<u>27.076.000</u>	<u>26.879.000</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
Ansvarlig lånekapital		30.000.000	30.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		78.603.877	81.004.719
Gæld til associerede virksomheder		44.590.403	38.666.543
Anden gæld		<u>5.618.716</u>	<u>5.584.850</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	6	<u>158.812.996</u>	<u>155.256.112</u>
Kreditinstitutter i øvrigt		0	22.870
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.667	68.928
Selskabsskat	4	493.067	0
Anden gæld		2.007.295	1.751.994
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.500.000	6.000.000
Kortfristet andel af langfristet gæld	6	<u>2.005.173</u>	<u>1.521.847</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>7.040.202</u>	<u>9.365.639</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<u>165.853.198</u>	<u>164.621.751</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>248.851.188</u>	<u>233.382.123</u>
Nærtstående parter	7		
Ejerforhold	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Eventualaktiver og eventualforpligtelser	10		

## Pengestrømsopgørelse

	2015 DKK	2014 DKK
<b>Driftens likviditetsbidrag</b>		
Årets regnskabsmæssige resultat	16.540.618	22.482.869
Værdireguleringer ejendomme	-3.383.740	-17.970.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	8.607	11.633
Kursregulering af gæld til kreditinstitutter i øvrigt (valutalån)	-35.070	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-3.364.327	-1.304.858
Regnskabsmæssig avance ved salg af ejendomme	0	-43.557
Ændring i hensættelser til udskudt skat	197.000	4.517.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Årets resultat reguleret for ikke likviditetsmæssige driftsposter</b>	9.963.088	7.693.087
<b>Ændringer i driftskapital</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	31.519	-25.564
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	-37.596	0
Tilgodehavende udbytte hos associerede virksomheder	-500.000	500.000
Andre tilgodehavender	70.546	96.983
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-34.261	-104.739
Selskabsskat	582.382	-1.452.093
Anden gæld	255.301	109.193
Kortfristet andel af langfristet gæld	483.326	-114.367
	<hr/>	<hr/>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	10.814.305	6.702.500
<b>Pengestrømme fra investering og finansiering samt udbytte</b>		
Ansvarlig lånekapital Marxen Holding A/S	0	30.000.000
Anskaffelse af anlægsaktiver (grunde og bygninger)	-8.786.260	0
Salgssum for anlægsaktiver (grunde og bygninger)	0	383.557
Modtaget udbytte på kapitalandele i associerede virksomheder	500.000	0
Optagelse og afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-2.400.842	-1.204.903
Optagelse og afdrag på gæld til kreditinstitutter i øvrigt	35.070	0
Optagelse og afdrag på gæld til associerede og tilknyttede virksomheder	5.923.860	-15.427.288
Optagelse og afdrag på anden gæld	33.866	19.608
Udbetaling af udbytte i regnskabsåret vedrørende foregående år	-6.000.000	-20.000.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Pengestrømme fra investering og finansiering samt udbytte i alt</b>	-10.694.306	-6.229.026
<b>Årets likviditetsforskydning</b>	119.999	473.474
Likvider primo	594.021	120.547
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvider ultimo</b>	714.020	594.021
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## Noter til årsregnskab

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	
	DKK	DKK	
<b>Note 1</b>			
<b>Personaleomkostninger</b>			
Bruttoindkomst eksklusive personalegoder	1.218.017	1.157.120	
Regulering af feriepengeforpligtelse	144.590	0	
Sociale omkostninger	13.229	11.472	
Kilometergodtgørelse	113.950	121.411	
Lønadministration	3.548	5.275	
Øvrige personaleomkostninger	16.367	18.771	
Viderefakturerede personaleomkostninger	<u>-32.749</u>	<u>-27.000</u>	
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<u><u>1.476.952</u></u>	<u><u>1.287.049</u></u>	
<b>Note 2</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar	I alt
<b>Anskaffelsessum</b>			
Kostpris pr. 01.01.2015	160.020.603	163.755	160.184.358
Årets tilgang	8.786.260	0	8.786.260
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris pr. 31.12.2015</b>	<u><u>168.806.863</u></u>	<u><u>163.755</u></u>	<u><u>168.970.618</u></u>
<b>Op- og nedskrivninger</b>			
Saldo pr. 01.01.2015	67.237.844	0	67.237.844
Årets op- og nedskrivninger	3.383.740	0	3.383.740
Fragået ved salg	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Saldo pr. 31.12.2015</b>	<u><u>70.621.584</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>70.621.584</u></u>
<b>Afskrivninger</b>			
Saldo pr. 01.01.2015	-9.158.447	-134.426	-9.292.873
Årets afskrivninger	0	-8.607	-8.607
Fragået ved salg	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Saldo pr. 31.12.2015</b>	<u><u>-9.158.447</u></u>	<u><u>-143.033</u></u>	<u><u>-9.301.480</u></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015</b>	<u><u>230.270.000</u></u>	<u><u>20.722</u></u>	<u><u>230.290.722</u></u>

**Note 3****Finansielle anlægsaktiver**Kapitalandele i  
associerede  
virksomheder**Anskaffelsessum**

Kostpris pr. 01.01.2015

256.250

Årets tilgang

0

Årets afgang

0

**Kostpris pr. 31.12.2015****256.250****Værdireguleringer**

Saldo pr. 01.01.2015

14.161.536

Årets af-/op-/nedskrivninger

0

Årets resultatandele fra associerede virks.

3.364.327

Årets udbytteandele fra associerede virks.

-500.000

Fragået ved salg

0

**Saldo pr. 31.12.2015****17.025.863****Regnskabsmæssig værdi****pr. 31.12.2015****17.282.113****Kapitalandele i associerede virksomheder**

	<u>Nom.værdi</u> DKK	<u>Kapitalandel</u>	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Egenkapital</u> DKK	<u>Resultat</u> DKK
<b>Paloma Invest A/S</b>	250.000	50,0%	500.000	34.564.225	6.728.654

Ovenstående taloplysninger er fra seneste officielle årsregnskab og omfatter hele selskabet.

**Kapitalandele i associerede virksomheder, fortsat**

	<u>Andel af egenkapital</u> DKK	<u>Egenkapital- reguleringer</u> DKK	<u>Reguleret andel af egenkapital</u> DKK	<u>Resultatandel efter skat</u> DKK
<b>Paloma Invest A/S</b>	<u>17.282.113</u>	<u>0</u>	<u>17.282.113</u>	<u>3.364.327</u>
	<u>17.282.113</u>	<u>0</u>	<u>17.282.113</u>	<u>3.364.327</u>

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
<b>Note 4</b>		
<b>Selskabsskat</b>		
Beregnet betalbar selskabsskat vedrørende regnskabsåret	1.420.387	826.679
Ændring i hensættelser til udskudt skat	<u>197.000</u>	<u>4.517.000</u>
<b>Selskabsskat af årets resultat i alt</b>	<u><u>1.617.387</u></u>	<u><u>5.343.679</u></u>
Betalingstidspunkterne for selskabsskat fordeler sig således:		
Til refusion i november 2015 - inklusive rentegodtgørelse	-	-89.315
Til betaling i november 2016 - inklusive renteomkostning på 4,5%	<u>493.067</u>	<u>-</u>
<b>Skyldig / tilgodehavende selskabsskat pr. 31. december 2015</b>	<u><u>493.067</u></u>	<u><u>-89.315</u></u>

	<u>Egenkapital</u>	<u>Udloddet</u>	<u>Forslag til</u>	<u>Egenkapital</u>
	01.01.2015	udbytte	resultatdisp.	31.12.2015
<b>Note 5</b>				
<b>Egenkapital</b>				
Selskabskapital	10.004.000	0	0	10.004.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	13.796.848	0	2.864.327	16.661.175
Overført overskud eller underskud	<u>18.080.524</u>	<u>-2.500.000</u>	<u>13.676.291</u>	<u>29.256.815</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><u>41.881.372</u></u>	<u><u>-2.500.000</u></u>	<u><u>16.540.618</u></u>	<u><u>55.921.990</u></u>

	<u>Langfristet</u>	<u>Langfristet</u>	<u>Kortfristet</u>	<u>Restgæld</u>
	andel af gæld	andel af gæld	andel af gæld	efter 5 år
	01.01.2015	31.12.2015	31.12.2015	
<b>Note 6</b>				
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Ansvarlig lånekapital - Marxen Holding A/S	30.000.000	30.000.000	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	81.004.719	78.603.877	2.005.173	66.584.118
Gæld til associerede virksomheder	38.666.543	44.590.403	0	44.590.403
Anden gæld	<u>5.584.850</u>	<u>5.618.716</u>	<u>0</u>	<u>5.618.716</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u><u>155.256.112</u></u>	<u><u>158.812.996</u></u>	<u><u>2.005.173</u></u>	<u><u>116.793.237</u></u>

**Note 7****Nærtstående parter**

Bestemmende indflydelse:

Direktør Ole Marxen har som hovedaktionær via nærtstående parter bestemmende indflydelse.

Transaktioner:

Selskabet har haft samhandel med direktørens ægtefælle Irene Marxen, som har udlejet lokaler til selskabet for DKK 81.000. Der er indgået lejeaftale på markedsvilkår. Lejeaftalen kan af både lejer og udlejer opsiges med 1 måneds varsel.

Der har i indeværende år ikke været øvrige transaktioner med nærtstående parter.

**Note 8****Ejerforhold**

Følgende kapitalejere råder over mindst 5% af stemmerne i selskabet.

Kapitalejere	Stemmeandel	Ejerandel
Marxen Holding A/S, Vedbæk Strandvej 490, 2950 Vedbæk.	40%	40%
KM Finans ApS, Vedbæk Strandvej 490, 2950 Vedbæk.	30%	30%
Kristine Finans ApS, Laksegade 20 A, 2. th., 1063 København K.	30%	30%

**Note 9****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til kreditinstitutter på t.DKK 80.600 er der afgivet pant på t.DKK 120.730 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 230.270.

Ingen af selskabets øvrige aktiver er pantsat eller stillet til sikkerhed.

**Note 10****Eventualaktiver og eventualforpligtelser**

Selskabet har ikke påtaget sig forpligtelser ud over de i regnskabet anførte.



**Note 11****Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme**

Selskabets investeringsejendomme indregnes i årsregnskabet for 2015 til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af enten afkastbaserede værdiansættelsesmodeller eller handelsværdi for tilsvarende ejendomme beliggende i samme geografiske område.

Afkastbaserede værdiansættelsesmodeller

Opgørelse af skønnet markedsværdi - baseret på afkastbaserede værdiansættelsesmodeller indeholdende skøn over ejendommens fremtidige afkast og de forventede afkastkrav - er forbundet med usikkerhed, eftersom særligt afkastkravets størrelse er forbundet med usikkerhed, og denne faktor har stor betydning for værdiansættelsen. Ejendommens fremtidige afkast er skønnet på grundlag af historiske erfaringer for de enkelte ejendomme samt budgetter. I tilknytning hertil er der taget hensyn til særlige forhold, såsom byggeretter, udstykningsmuligheder m.v.

Faktiske handelspriser eller udbudspriser

Opgørelse af skønnet markedsværdi - baseret på tilsvarende ejendommens faktiske handelspriser eller udbudspriser - er forbundet med usikkerhed, eftersom underliggende forudsætninger kan være forskellige, ligesom udbudspriserne kan variere væsentligt fra det efterfølgende faktisk konstaterede handelsprisniveau.

Eftersom forudsætningerne for opgørelse af skønnet markedsværdi er mange, og disse er forbundet med betydelig usikkerhed - herunder afkastkravets størrelse, som er en afgørende faktor med stor betydning for værdiansættelsen - er der betydelig usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af selskabets investeringsejendomme.

Det er ledelsens vurdering, at de anvendte skøn i forbindelse med værdiansættelsen er forsvarlige.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for OM Finans A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B-virksomheder.

Selskabet har valgt at udarbejde pengestrømsopgørelse efter reglerne for regnskabsklasse C-virksomheder.

Selskabet har i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabslovens § 48 valgt at indregne forslag til udbytte som gæld i balancen.

Den anvendte regnskabspraksis er 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, investeringsejendomme og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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

### Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt i beretningsform.

#### Nettoomsætning:

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes og periodeafgrænses, således at nettoomsætningen svarer til lejeindtægten for regnskabsperioden. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

#### Direkte omkostninger:

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

#### Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, småanskaffelser, tab på debitorer m.v., hvor småanskaffelser defineres som materielle anlægsaktiver med en anskaffelsespris på under DKK 12.800 eller med en levetid på under 3 år.

#### Personaleomkostninger:

Personaleomkostninger indeholder løn, bonus, pension, ferie og sygefravær, kilometergodtgørelse, lønrefusion, sociale omkostninger, m.v.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder:

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat.

Finansielle indtægter og omkostninger:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelse og fradrag under acontoskatteordningen. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Selskabsskat af årets resultat:

Selskabsskat af årets resultat sammensætter sig af den aktuelle skat, der skal betales vedrørende årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat, dog således at der i resultatopgørelsen indregnes den del, der kan henføres til årets resultat, mens der direkte på egenkapitalen indregnes den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Betalbar skat på 23,5% beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger. Selskabet indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat hensættes med 22% af alle midlertidige forskelle mellem det regnskabsmæssige og skattemæssige resultat, såsom eksempelvis skattemæssige henlæggelser samt forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige værdier af anlægsaktiver m.v.

## **Balance**

Balancen opstilles i kontoform.

Materielle anlægsaktiver:

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, eller dagsværdi såfremt denne er lavere.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Der foretages ikke afskrivning på investeringsejendomme, idet de løbende vurderes til markedsværdi.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til den forventede salgpris til en uafhængig køber på balancedagen. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt. Årlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen.

Markedsværdien for investeringsejendomme fastsættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. For hver ejendom opgøres ejendommens nettoindtægt forstået som ejendommens budgetterede indtægter med fradrag af de til ejendommen knyttede driftsomkostninger. Eventuelle tomme lejemål medregnes til en skønnet genudlejningsværdi. Reduktion af lejeindtægt i relation til risiko for tomme lejemål indregnes skønsmæssigt. Nettoindtægten kapitaliseres med et individuelt fastsat forrentningskrav.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Efter udløbet af ovenstående afskrivningsperiode fortsættes afskrivningsforløbet, indtil forventet restværdi er afskrevet til nul.

Småanskaffelser omkostningsføres i anskaffelsesåret, jævnfør beskrivelse heraf under andre eksterne omkostninger.

Ved salg eller udrangering af materielle anlægsaktiver indtægtsføres realiserede fortjenester under andre driftsindtægter og realiserede tab under andre driftsomkostninger i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver:

Kapitalandele i associerede virksomheder:

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

Nettopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den associerede virksomheds underbalance.

Såvel realiserede som urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Omsætningsaktiver:

Tilgodehavender:

Tilgodehavender, indregnet under omsætningsaktiver, måles sædvanligvis til nominel værdi. Der foretages individuel vurdering af debitorernes soliditet, og til imødegåelse af forventede tab foretages nedskrivning til nettorealiseringsværdien, hvor dette skønnes påkrævet.

Likvide beholdninger:

Likvide beholdninger indeholder kontant beholdning og bankindestående.

Gældsforpligtelser:

Gældsforpligtelser under kortfristede og langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris. For korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser svarer det normalt til den nominelle værdi.

Ansvarlig lånekapital:

Ansvarlig lånekapital er karakteriseret ved at træde tilbage for alle øvrige kreditorer i tilfælde af konkurs, betalingsstandsning eller akkord. Kun egenkapital har en ringere prioritetsstilling end ansvarlig lånekapital.

Skyldig selskabsskat:

Skyldig selskabsskat eller tilgodehavende aktuel selskabsskat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for eventuel skat vedrørende tidligere år samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat / udskudt skatteaktiv:

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, som eksempelvis ejerbeviser, 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 værdien 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 nettorealiseringsværdi.

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. I indeværende år anvendes en skattesats på 22%.

Der er ikke afsat udskudt skat på selskabets kapitalandele i ikke børsnoterede virksomheder, idet gevinst og tab på ikke børsnoterede virksomheder ikke påvirker den skattepligtige indkomst.

Der er afsat udskudt skat på selskabets opskrivning af investeringsejendomme.

Forslag til udbytte for regnskabsåret:

Udbytte, der forventes udloddet for året, vises som en særskilt post under kortfristede gældsforpligtelser.

### **Pengestrømsopgørelse**

Pengestrømsopgørelsen er opstillet efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra drift, investeringer og finansiering samt likvider ved regnskabsårets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke likviditetsmæssige driftsposter samt ændring i driftskapitalen.

Herudover reguleres for pengestrømme fra investeringer, som omfatter køb og salg af anlægsaktiver samt for pengestrømme fra finansiering, som omfatter optagelse af og afdrag på langfristet gæld. Endvidere reguleres for det i regnskabsåret betalte udbytte vedrørende foregående år.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kreditinstitutter i øvrigt (kortfristet).

### **Anvendt regnskabspraksis i associerede virksomheder**

Det skal oplyses, at der anvendes samme regnskabsprincipper for associerede virksomheder, som optages til den regnskabsmæssige indre værdi.

Der skal således ikke her oplyses om supplerende regnskabsprincipper.

**Nøgletal**

De i ledelsesberetningen anførte begreber og nøgletal er beregnet således:

Kapacitetsomkostninger	=	- Andre eksterne omkostninger - Afskrivninger
Finansielle poster	=	Finansielle indtægter - Finansielle omkostninger
Ejendomsafkast før renter	=	(Lejeindtægter - Direkte omkostninger) x 100 / Gennemsnitlig værdi af grunde og bygninger
Afkastningsgrad	=	(Resultat før finansielle poster + Finansielle indtægter) x 100 / Gennemsnitlige samlede aktiver
Gældsrente	=	Finansielle omkostninger x 100 / Gennemsnitlig samlet gæld
Rentemarginal	=	Afkastningsgrad - Gældsrente
Gearing	=	Gennemsnitlig samlet gæld / Gennemsnitlig egenkapital
Egenkapitalforrentning	=	Resultat før skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital
Soliditetsgrad	=	Egenkapital ultimo x 100 / Balancesum ultimo
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lånekapital	=	(Egenkapital ultimo + Ansvarlig lånekapital) x 100 / Balancesum ultimo
Likviditetsgrad	=	Omsætningsaktiver x 100 / Kortfristede gældsforpligtelser

**Beskrivelse af nøgletallenes informationsværdi**Rentabilitet og Indtjeningsevne

Ejendomsafkast før renter	Ejendomsafkast før renter udtrykker, hvor stort det direkte afkast fra ejendomsinvestering udgør. Merafkast i forhold til gældsrente udtrykker fortjeneste ved ejendomsinvestering. Ejendomsafkast før renter skal være så højt som muligt. Et naturligt niveau vil være 2-5 %.
Afkastningsgrad	Afkastningsgraden er den rente, som virksomheden opnår på sine samlede aktiver. Afkastningsgraden skal være så stor som muligt. Et naturligt niveau vil være 5-15 %.
Gældsrente	Gældsrenten er et udtryk for den gennemsnitlige renteomkostning for virksomhedens samlede gæld. Gældsrenten skal være så lav som muligt. Et naturligt niveau vil være 2-5 %.
Rentemarginal	Rentemarginalen udtrykker virksomhedens direkte fortjeneste på gælden i procent. Rentemarginalen skal være så høj som muligt. Et naturligt niveau vil være 3-10 %.
Gearing	Gearing udtrykker størrelse på gæld i forhold til egenkapital og dermed virksomhedens risikovillighed. Jo højere gearing, desto højere risikovillighed. Et naturligt niveau vil være 1-4 gange.

**Egenkapitalforrentning** Egenkapitalforrentningen udtrykker den rente, som ejeren af virksomheden opnår ved at have investeret sine penge i virksomheden. Egenkapitalforrentningen skal give et højere afkast, end der ville kunne være opnået ved at investere pengene i et alternativ med samme niveau af risiko, f.eks. i obligationer og aktier. Egenkapitalforrentningen skal være så høj som muligt. Et naturligt niveau vil være 10-20 %.

Egenkapitalforrentning kan også beregnes som summen af afkastningsgrad og fortjeneste på gæld, hvor fortjeneste på gæld fremkommer ved at gange rentemarginal med gearing.

### Likviditet og Soliditet

**Soliditetsgrad** Soliditetsgraden, der er et mål for finansiel risiko, beskriver i procent, hvor meget egenkapitalen udgør af selskabets samlede balance. Jo mere virksomheden har belånt sine værdier, desto lavere er soliditetsgraden. En høj soliditetsgrad udtrykker derimod, at selskabet har en god økonomisk styrke til at imødegå tab. Soliditetsgraden indgår i vurderingen af virksomhedens kreditværdighed. Soliditetsgraden bør dog tolkes med varsomhed, idet tallet kan afhænge af den anvendte regnskabspraksis. Et naturligt niveau vil være 20-40 %.

**Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lånekapital** Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lånekapital har tilsvarende informationsværdi som nøgletallet Soliditetsgrad. Dog indgår ansvarlig lånekapital som egenkapital, idet den ansvarlige lånekapital træder tilbage for alle øvrige kreditorer.

**Likviditetsgrad** Likviditetsgraden udtrykker virksomhedens evne til at opfylde sine kortsigtede gældsforpligtelser. Likviditetsgraden skal minimum udgøre 100 % for at opfylde sine kortsigtede gældsforpligtelser.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.  
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

## Kasper Marxen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-863525534957

IP: 80.160.124.188

04-04-2016 kl. 09:35:35 UTC

NEM ID 

## Kristine Joo Marxen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-070571674852

IP: 85.82.130.98

04-04-2016 kl. 15:48:18 UTC

NEM ID 

## Irene Marxen

bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-935954610156

IP: 80.160.124.188

05-04-2016 kl. 07:54:49 UTC

NEM ID 

## Ole Marxen

adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-764241348933

IP: 80.160.124.188

05-04-2016 kl. 09:59:04 UTC

NEM ID 

## Ole Marxen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-764241348933

IP: 80.160.124.188

05-04-2016 kl. 09:59:04 UTC

NEM ID 

## Lars Harder

registreret revisor

Serienummer: CVR:28315570-RID:1107249608306

IP: 80.164.84.74

05-04-2016 kl. 11:17:59 UTC

NEM ID 

## Ole Marxen

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-764241348933

IP: 80.160.124.188

05-04-2016 kl. 15:22:43 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LWZUD-IBWVX-5NEXU-LJSZ8-EGSBE-DNUFO

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](mailto: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>