

---

# ***Ejendomsselskabet OMP 11 P/S***

c/o Domis K/S, Kystvejen 65, st., 8000 Aarhus C

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 31 86 51 23

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/5 2016

Lars-Erik Larsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 8

Regnskabspraksis 10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet OMP 11 P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. april 2016

## Direktion

Lars-Erik Larsen  
direktør

Ulrik Byg Stengaard  
direktør

## Bestyrelse

Henning Peter Moritzen  
formand

Peter Olsson

Lars-Erik Larsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til partnerne i Ejendomsselskabet OMP 11 P/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet OMP 11 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne 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, om 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 denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

Aarhus, den 19. april 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet OMP 11 P/S c/o Domis K/S Kystvejen 65, st. 8000 Aarhus C  CVR-nr.: 31 86 51 23 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Aarhus
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet OMP ApS
<b>Bestyrelse</b>	Henning Peter Moritzen, formand Peter Olsson Lars-Erik Larsen
<b>Direktion</b>	Lars-Erik Larsen Ulrik Byg Stengaard
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

# **Beretning**

## **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at drive virksomhed med udvikling og salg af fast ejendom.

## **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 61.356.852, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 70.920.829.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>254.126.130</b>	<b>0</b>
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-191.894.625	0
Andre eksterne omkostninger		-874.653	-350.000
<b>Resultat før skat</b>		<b>61.356.852</b>	<b>-350.000</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>61.356.852</b>	<b>-350.000</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		61.356.852	-350.000
		<b>61.356.852</b>	<b>-350.000</b>

## Balance 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Aktiver</b>			
Materielle anlægsaktiver under udførelse		77.444.645	196.896.419
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<b>77.444.645</b>	<b>196.896.419</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>77.444.645</b>	<b>196.896.419</b>
Andre tilgodehavender		5.118.248	0
Periodeafgrænsningsposter		73.202	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.191.450</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.890.000</b>	<b>16.385.986</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>12.081.450</b>	<b>16.385.986</b>
<b>Aktiver</b>		<b>89.526.095</b>	<b>213.282.405</b>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		9.913.977	81.224.742
Overført resultat		61.006.852	-350.000
<b>Egenkapital</b>	2	<b>70.920.829</b>	<b>80.874.742</b>
Kreditinstitutter		4.989.253	57.650.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.314.222	10.193.750
Ansvarlig lånekapital		0	57.650.000
Anden gæld		12.301.791	6.913.913
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>18.605.266</b>	<b>132.407.663</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>18.605.266</b>	<b>132.407.663</b>
<b>Passiver</b>		<b>89.526.095</b>	<b>213.282.405</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	3		

# Noter til årsrapporten

## 1 Materielle anlægsaktiver

	Materielle anlægsaktiver under udførelse DKK
Kostpris 1. januar	196.921.419
Tilgang i årets løb	72.417.851
Afgang i årets løb	-191.894.625
Kostpris 31. december	<u>77.444.645</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>77.444.645</u></b>
Heraf aktiverede rentekomkostninger	<u>1.321.545</u>

## 2 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	81.224.742	-350.000	80.874.742
Kapitalforhøjelse pr. 27. marts og pr. 15. september	51.030.928	0	51.030.928
Kapitalnedsættelse pr. 9. november	-122.341.693	0	-122.341.693
Årets resultat	0	61.356.852	61.356.852
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>9.913.977</u></b>	<b><u>61.006.852</u></b>	<b><u>70.920.829</u></b>

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital 1. januar	81.224.742	20.000.000
Kapitalforhøjelse	51.030.928	61.224.742
Kapitalnedsættelse	-122.341.693	0
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b><u>9.913.977</u></b>	<b><u>81.224.742</u></b>

# Noter til årsrapporten

	2015 DKK	2014 DKK
<b>3 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for lån hos kapitalejere og bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 115.300, der giver pant i materielle anlægsaktiver under udførelse (projektejendom) til en samlet regnskabsmæssig værdi af	0	196.921.419
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for lån hos kapitalejere og bankforbindelser::		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 57.650, der giver pant i materielle anlægsaktiver under udførelse (projektejendom) til en samlet regnskabsmæssig værdi af	77.444.645	0
<b>Diverse</b>		
Af selskabets likvider udgør TDKK 6.890 deponeringskonti, som er indbetalt af købere til selskabets lejligheder.		
Selskabet er forpligtet til at gennemgå de solgte lejligheder ved en 1 og 5 års gennemgang. Eventuelle omkostninger skal udbedres og betales af hovedentreprenøren.		

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet OMP 11 P/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder bl.a. omkostninger til lokaler, kontorhold mv.

# Regnskabspraksis

## Finansielle poster

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

## Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke indregnes selskabsskat i årsrapporten. Selskabsdeltagerne beskattes af deres andel af selskabets skattemæssige resultat.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse omfatter opførelse af bygninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer, renter og leasing.

### Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.