

---

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

c/o Domis K/S, Mariane Thomsens Gade 1 C, 3.,  
8000 Aarhus C

## **Årsrapport for 2017**

---

CVR-nr. 31 86 51 23

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 1 /2 2018

Lars-Erik Larsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. februar 2018

## Direktion

Lars-Erik Larsen  
direktør

Ulrik Byg Stengaard  
direktør

## Bestyrelse

Henning Peter Moritzen  
formand

Peter Olsson

Lars-Erik Larsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i Ejendomsselskabet OMP 11 P/S

## Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet OMP 11 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 1. februar 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kristian B. Lassen  
statsautoriseret revisor  
mne23430

Anders Skøtt  
statsautoriseret revisor  
mne42822

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet OMP 11 P/S c/o Domis K/S Mariane Thomsens Gade 1 C, 3. 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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>27.315.000</b>	<b>62.781.000</b>
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-27.075.731	-51.937.083
Andre eksterne omkostninger		-575.053	-1.820.587
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-335.784</b>	<b>9.023.330</b>
Personaleomkostninger	2	-333.750	-320.809
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-669.534</b>	<b>8.702.521</b>
Finansielle omkostninger		-25.052	-54.089
<b>Resultat før skat</b>		<b>-694.586</b>	<b>8.648.432</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-694.586</b>	<b>8.648.432</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	0	58.000.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	10.500.000	0
Overført resultat	-11.194.586	-49.351.568
	<b>-694.586</b>	<b>8.648.432</b>

## Balance 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Aktiver</b>			
Varebeholdninger		<u>0</u>	<u>26.229.292</u>
Andre tilgodehavender		<u>107.500</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>107.500</b></u>	<u><b>0</b></u>
Likvide beholdninger		<u>23.633.190</u>	<u>2.149.615</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>23.740.690</b></u>	<u><b>28.378.907</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>23.740.690</b></u>	<u><b>28.378.907</b></u>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		1.000.000	9.913.977
Overført resultat		460.698	11.655.284
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>10.500.000</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital</b>	3	<u><b>11.960.698</b></u>	<u><b>21.569.261</b></u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		426.097	354.720
Anden gæld		<u>11.353.895</u>	<u>6.454.926</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>11.779.992</b></u>	<u><b>6.809.646</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u><b>11.779.992</b></u>	<u><b>6.809.646</b></u>
<b>Passiver</b>		<u><b>23.740.690</b></u>	<u><b>28.378.907</b></u>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Anvendt regnskabspraksis	5		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

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

	2017 DKK	2016 DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	333.750	320.000
Andre omkostninger til social sikring	0	809
	<b>333.750</b>	<b>320.809</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## 3 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbytte for regnskabs- året DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	9.913.977	11.655.284	0	21.569.261
Kontant kapitalnedsættelse	-8.913.977	0	0	-8.913.977
Årets resultat	0	-11.194.586	10.500.000	-694.586
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.000.000</b>	<b>460.698</b>	<b>10.500.000</b>	<b>11.960.698</b>

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2017 DKK	2016 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital 1. januar	9.913.977	9.913.977	81.224.742	20.000.000
Kapitalforhøjelse	0	0	51.030.928	61.224.742
Kapitalnedsættelse	-8.913.977	0	-122.341.693	0
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>1.000.000</b>	<b>9.913.977</b>	<b>9.913.977</b>	<b>81.224.742</b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Af selskabets likvider udgør TDKK 103 deponeringskonti, som er indbetalt af købere til selskabets lejligheder.

Selskabet er forpligtet til at gennemgå de solgte lejligheder ved en 5 års gennemgang. Eventuelle omkostninger skal udbedres og betales af hovedentreprenøren.

# Noter til årsregnskabet

## 5 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet OMP 11 P/S for 2017 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 2017 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.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

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

### Andre eksterne omkostninger

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

# Noter til årsregnskabet

## 5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### 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

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.