

Omni-Invest A/S nr. II
CVR-nr. 14821872
Algade 31
9000 Aalborg

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.10.2016

Dirigent

Navn: Henrik Bach Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015/16	10
Balance pr. 30.06.2016	11
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Omni-Invest A/S nr. II

Algade 31

9000 Aalborg

CVR-nr.: 14821872

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

Bestyrelse

Gerner Bach Nielsen, formand

Mårten Jesper Hede

Henrik Bach Nielsen

Direktion

Henrik Bach Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Gøteborgvej 18

9200 Aalborg SV

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for Omni-Invest A/S nr. II.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 11.10.2016

Direktion

Henrik Bach Nielsen

Bestyrelse

Gerner Bach Nielsen
formand

Mårten Jesper Hede

Henrik Bach Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Omni-Invest A/S nr. II

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Omni-Invest A/S nr. II for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, og der kan rejses betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at den fortsatte drift er afhængig af, at der ikke opstår uforudsete omkostninger eller fald i indtægter. Koncernen arbejder på en samlet finansieringsaftale med sine finansielle samarbejdspartnere med det formål at forbedre den økonomiske situation for koncernen og via forbedrede finansieringsvilkår forbedre koncernens mulighed for at afvikle sine forpligtelser i fremtiden. Forhandlingerne forløber planmæssigt og forventes afsluttet inden udgangen af 2016.

Det er ledelsens vurdering, at den eksisterende aftale med koncernens finansielle samarbejdspartnere sikrer et tilstrækkeligt likviditetsberedskab for regnskabsåret 2016/17, ligesom det er ledelsens vurdering, at koncernen fremover kan skabe en rentabel økonomisk drift, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Vi skal tillige henvise til note 4, hvor ledelsen oplyser om væsentlig usikkerhed vedrørende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 11.10.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Birner Sørensen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i drift af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2015/16 udviser et overskud på 289 t.kr. og en negativ egenkapital på 9.890 t.kr.

Årets resultat er negativt påvirket af dagsværdiregulering på ejendomme, der er reguleret med 145 t.kr.

Going concern og kapitalforhold

Der henvises til årsregnskabets note 1 for ledelsens vurdering af selskabets evne til at fortsætte driften samt mulighederne for en fremtidig reetablering af selskabets negative egenkapital.

Der forventes overskud i det kommende år.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der henvises til note 4, hvor usikkerhed vedrørende værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er beskrevet.

Særlige risici

Selskabet er i høj grad afhængig af den øvrige koncern. Koncernen er eksponeret overfor rentestigninger, da koncernen primært er finansieret med bankgæld og realkreditgæld med variable renter.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Årets nettoomsætning omfatter lejeindtægter. Indtægter indregnes på tidspunktet hvor huslejen forfalder til betaling.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift, administration, tab på lejere mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaseret model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejde, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejer bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på prioritetsgæld pr. balancedagen. Reguleringen af prioritetsgælden foretages løbende over resultatopgørelsen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.512.756	1.750
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(145.233)	1.895
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(150.827)	45
Personaleomkostninger	2	<u>(89.780)</u>	<u>(105)</u>
Driftsresultat		1.126.916	3.585
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	322
Andre finansielle indtægter		136	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(16.680)	0
Andre finansielle omkostninger		<u>(443.722)</u>	<u>(696)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		666.650	3.211
Skat af ordinært resultat	3	<u>(377.462)</u>	<u>(888)</u>
Årets resultat		<u>289.188</u>	<u>2.323</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>289.188</u>	<u>2.323</u>
		<u>289.188</u>	<u>2.323</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		41.972.413	42.117
Materielle anlægsaktiver	4	<u>41.972.413</u>	<u>42.117</u>
Anlægsaktiver		<u>41.972.413</u>	<u>42.117</u>
Andre tilgodehavender		494	42
Tilgodehavender		<u>494</u>	<u>42</u>
Omsætningsaktiver		<u>494</u>	<u>42</u>
Aktiver		<u><u>41.972.907</u></u>	<u><u>42.159</u></u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	4.600.000	4.600
Overført overskud eller underskud		<u>(14.489.932)</u>	<u>(14.779)</u>
Egenkapital		<u>(9.889.932)</u>	<u>(10.179)</u>
Udskudt skat		<u>5.360.345</u>	<u>5.421</u>
Hensatte forpligtelser		<u>5.360.345</u>	<u>5.421</u>
Gæld til realkreditinstitutter		43.732.649	44.357
Anden gæld		<u>762.383</u>	<u>1.004</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>44.495.032</u>	<u>45.361</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	774.875	0
Bankgæld		79.314	381
Skyldig selskabsskat		437.683	455
Anden gæld		437.484	434
Periodeafgrænsningsposter		<u>278.106</u>	<u>286</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.007.462</u>	<u>1.556</u>
Gældsforpligtelser		<u>46.502.494</u>	<u>46.917</u>
Passiver		<u>41.972.907</u>	<u>42.159</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	4.600.000	(14.779.120)	(10.179.120)
Årets resultat	0	289.188	289.188
Egenkapital ultimo	4.600.000	(14.489.932)	(9.889.932)

Noter

1. Going concern

Der er væsentlig usikkerhed, og der kan rejses betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften, idet denne i høj grad er betinget af forholdene i den øvrige koncern, herunder disse selskabers evne til at opnå en rentabel fremtidig drift og generere den nødvendige likviditet til afvikling af selskabernes forpligtelser i de kommende år.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at de opstillede budgetter overholdes, og at der ikke opstår uforudsete omkostninger, samt at tomgang kan holdes på det nuværende niveau. Der arbejdes på en forbedret samlet finansieringsaftale med de finansielle samarbejdspartnere med det formål at forbedre den økonomiske situation for koncernen og via forbedrede finansieringsvilkår forbedre koncernens mulighed for at afvikle sine forpligtelser i fremtiden. Det er dog ledelsens vurdering, at den eksisterende aftale med koncernens finansielle samarbejdspartnere sikrer et tilstrækkeligt likviditetsberedskab for regnskabsåret 2016/17, ligesom det er ledelsens vurdering, at koncernen i årene fremover kan skabe en rentabel økonomisk drift hvis den forhandlede aftale bliver gennemført.

Med baggrund i ovenstående har ledelsen valgt at aflægge årsregnskabet med fortsat drift for øje.

	2015/16	2014/15
	kr.	t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og løn	86.865	102
Pensioner	2.216	3
Andre omkostninger til social sikring	699	0
	89.780	105
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	437.683	455
Ændring af udskudt skat	(60.221)	433
	377.462	888

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	17.073.168
Kostpris ultimo	17.073.168
Opskrivninger primo	25.044.478
Årets opskrivninger	(145.233)
Opskrivninger ultimo	24.899.245
Regnskabsmæssig værdi ultimo	41.972.413

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 4,35 % pr. 30.06.2016. En forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere dagsværdien med 4,3 mio. kr.

Selskabets investeringsejendom indeholder et erhvervslejemål, der har stået tomt i regnskabsåret. Det har vist sig vanskeligt at genudleje lejemålet. Værdiansættelsen af ejendommen tager udgangspunkt i, at lejemålet udlejes igen. En værdiansættelse af ejendommen uden indtægter fra erhvervslejemålet er 4,7 mio. kr. lavere end det indregnede. Der er således usikkerhed forbundet ved værdiansættelse af investeringsejendommen.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominal værdi kr.
5. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	4.600	1.000,00	4.600.000
	4.600		4.600.000

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014/15 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld efter 5 år 2015/16 kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	0	774.875	43.732.649	3.773.821
Anden gæld	0	0	762.383	762.383
	0	774.875	44.495.032	4.536.204

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HGBN Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor fra og med regnskabsåret 2012/13 solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes solidarisk for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld med en regnskabsmæssig værdi på 43.733 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld på 379 t.kr. er pantsat skadesløsbrev nom. 7.000 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 42.118 t.kr.

Skadesløsbrev nom. 7.000 t.kr. er endvidere lagt til sikkerhed for pengeinstituttets mellemværende med HGBN Holding ApS på 1.559 t.kr.

9. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Omni Ejendomme Holding A/S, Wibroesvej 3, 9000 Aalborg