

OMNI-INVEST A/S NR. II

Bavnehøj Allé 36
2450 København SV
CVR-nr. 14821872

Årsrapport 01.07.2018 - 30.06.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.12.2019

Dirigent

Navn: Henrik Bach Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018/19	6
Balance pr. 30.06.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

OMNI-INVEST A/S NR. II

Bavnehøj Allé 36

2450 København SV

CVR-nr.: 14821872

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

Bestyrelse

Frederik Bach Nielsen

Henrik Bach Nielsen

Mårten Jesper Hede

Direktion

Henrik Bach Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 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. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 20.12.2019

Direktion

Henrik Bach Nielsen

Bestyrelse

Frederik Bach Nielsen

Henrik Bach Nielsen

Mårten Jesper Hede

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i OMNI-INVEST A/S NR. II

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for OMNI-INVEST A/S NR. II for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Der henvises til note 1 om going concern, hvor selskabets ledelse henviser til at selskabet er en del af en koncern, som samlet set har positiv egenkapital og en vis likviditetsreserve. Som følge af kraftigt stigende bidragssatser i ejendomsselskaberne vil drift og likviditet komme under øget økonomisk pres i det kommende år.

Der forhandles derfor om frasalg af ejendomsselskaberne, som vil medvirke til en positiv kapital og likviditetssituation. De konkrete forhandlinger med mulige købere er langt fremme i processen og det vurderes at det er sandsynligt at salgene vil blive gennemført i løbet af det næste halve år.

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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aalborg, den 20.12.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11671

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i drift af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten udviser et overskud på 3.178 t.kr. og en negativ egenkapital på 306 t.kr.

Selskabet er en del af en koncern, som samlet set har positiv egenkapital og en vis likviditetsreserve. Som følge af kraftigt stigende bidragssatser i ejendomsselskaberne vil drift og likviditet komme under øget økonomisk pres i det kommende år.

Der forhandles derfor om frasalg af ejendomsselskaberne, som vil medvirke til en positiv kapital og likviditetssituation. De konkrete forhandlinger med mulige købere er langt fremme i processen og det vurderes at det er sandsynligt at salgene vil blive gennemført i løbet af det næste halve år.

Selskabets ledelse er opmærksom på bestemmelserne i selskabslovgivningen vedrørende kapitaltab.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.777.717	1.114.975
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.600.000	0
Personaleomkostninger	2	<u>(89.960)</u>	<u>(89.287)</u>
Driftsresultat		6.287.757	1.025.688
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		880.328	855.213
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(842.796)	(530.981)
Andre finansielle omkostninger		<u>(2.013.141)</u>	<u>(888.299)</u>
Resultat før skat		4.312.148	461.621
Skat af årets resultat	3	<u>(1.133.794)</u>	<u>(30.539)</u>
Årets resultat		<u>3.178.354</u>	<u>431.082</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.178.354</u>	<u>431.082</u>
		<u>3.178.354</u>	<u>431.082</u>

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme		54.600.000	50.000.000
Materielle anlægsaktiver	4	54.600.000	50.000.000
Anlægsaktiver		54.600.000	50.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		19.493	0
Andre tilgodehavender		77.315	22.494
Periodeafgrænsningsposter		34.975	0
Tilgodehavender		131.783	22.494
Likvide beholdninger		300.632	144.396
Omsætningsaktiver		432.415	166.890
Aktiver		55.032.415	50.166.890

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		4.600.000	4.600.000
Overført overskud eller underskud		<u>(4.905.852)</u>	<u>(8.084.206)</u>
Egenkapital		<u>(305.852)</u>	<u>(3.484.206)</u>
Udskudt skat		<u>8.202.000</u>	<u>7.186.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>8.202.000</u>	<u>7.186.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		44.891.929	44.891.929
Anden gæld		<u>802.852</u>	<u>790.890</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>45.694.781</u>	<u>45.682.819</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		144.438	139.989
Gæld til tilknyttede virksomheder		450.000	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		117.794	24.539
Anden gæld		437.352	329.834
Periodeafgrænsningsposter		<u>291.902</u>	<u>287.915</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.441.486</u>	<u>782.277</u>
Gældsforpligtelser		<u>47.136.267</u>	<u>46.465.096</u>
Passiver		<u>55.032.415</u>	<u>50.166.890</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	4.600.000	(8.084.206)	(3.484.206)
Årets resultat	0	3.178.354	3.178.354
Egenkapital ultimo	4.600.000	(4.905.852)	(305.852)

Noter

1. Going concern

Selskabet er en del af en koncern, som samlet set har positiv egenkapital og en vis likviditetsreserve. Som følge af kraftigt stigende bidragssatser i ejendomsselskaberne vil drift og likviditet komme under øget økonomisk pres i det kommende år.

Der forhandles derfor om frasalg af ejendomsselskaberne, som vil medvirke til en positiv kapital og likviditetssituation. De konkrete forhandlinger med mulige købere er langt fremme i processen og det vurderes at det er sandsynligt at salgene vil blive gennemført i løbet af det næste halve år.

	2018/19	2017/18
	kr.	t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	86.843	86.843
Pensioner	3.117	2.272
Andre omkostninger til social sikring	0	172
	89.960	89.287
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

	2018/19	2017/18
	kr.	t.kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	117.794	24.539
Ændring af udskudt skat	1.016.000	6.000
	1.133.794	30.539

	Investe- rings- ejendomme kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	17.073.168
Kostpris ultimo	17.073.168
Opskrivninger primo	32.926.832
Årets opskrivninger	4.600.000
Opskrivninger ultimo	37.526.832
Regnskabsmæssig værdi ultimo	54.600.000

Noter

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Selskabets investeringsejendomme består af lejemål til beboelse. Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Randers. Følgende afkastkrav er anvendt til værdiansættelse af investeringsejendomme:

- Beboelsesejendomme, 3,32 % (3,04 % i 2018/19)

En afvigelse på afkastkravet med i gennemsnit +/- 0,5 %-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. -6,5 mio. kr. og +8,9 mio. kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. -5,1 mio. kr. og +6,9 mio. kr.

Normaliseret nettoleje anvendt i beregningen er af ledelsen fastsat til 1.662 t.kr. baseret på ejendommens driftsudgifter og faktiske udlejning.

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 med indtægter fra erhvervslejemålet er 6 mio. kr. højere end det indregnede. Der er således usikkerhed forbundet ved værdiansættelsen af investeringsejendommen.

Selskabets ejendomme har i al væsentlighed været udlejet i regnskabsåret, og som følge af markedstandarden for lignende ejendomme budgetteres der ikke med tomgang i forudsætninger for normaliseret drift grundet ejendommens beliggenhed.

Der er i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendomme ikke anvendt ekstern vurderingsmand.

	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	<u>38.928.126</u>
	<u>38.928.126</u>

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HBN Holding, Aalborg ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld nom. 45.046 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er der pantsat skadesløsbrev nom. 7.000 t.kr. i ejendomme. Pr. 30. juni 2019 udgør bankgæld 0 kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 54.600 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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 til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

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