



OMNI-INVEST A/S Nr. II

Nørregade 53, 1.
1165 København K
CVR-nr. 14821872

Årsrapport 01.07.2019 - 30.06.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
10.12.2020

Henrik Bach Nielsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019/20	7
Balance pr. 30.06.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

OMNI-INVEST A/S Nr. II

Nørregade 53, 1.

1165 København K

CVR-nr.: 14821872

Hjemsted: København K

Regnskabsår: 01.07.2019 - 30.06.2020

Bestyrelse

Frederik Soegaard Bach Nielsen, formand

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 01.07.2019 - 30.06.2020 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. 30.06.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 for opfyldt.

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 10.12.2020

Direktion

Henrik Bach Nielsen

Bestyrelse

Frederik Soegaard Bach Nielsen
formand

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 01.07.2019 - 30.06.2020, 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. 30.06.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 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.

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.

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 10.12.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11671

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i drift af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten udviser et overskud på 358 t.kr. og en egenkapital på 620 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.768.194	1.777.717
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		574.946	4.600.000
Personaleomkostninger	1	(90.042)	(89.960)
Driftsresultat		2.253.098	6.287.757
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	880.328
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(149.671)	(842.796)
Andre finansielle omkostninger		(1.605.765)	(2.013.141)
Resultat før skat		497.662	4.312.148
Skat af årets resultat	2	(139.512)	(1.133.794)
Årets resultat		358.150	3.178.354
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		358.150	3.178.354
Resultatdisponering		358.150	3.178.354

Balance pr. 30.06.2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsjendomme		56.200.000	54.600.000
Materielle aktiver	3	56.200.000	54.600.000
Anlægsaktiver		56.200.000	54.600.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	19.493
Andre tilgodehavender		609.214	77.315
Periodeafgrænsningsposter		71.177	34.975
Tilgodehavender		680.391	131.783
Likvide beholdninger		0	300.632
Omsætningsaktiver		680.391	432.415
Aktiver		56.880.391	55.032.415

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		4.600.000	4.600.000
Overført overskud eller underskud		(3.979.908)	(4.905.852)
Egenkapital		620.092	(305.852)
Udskudt skat		8.333.000	8.202.000
Hensatte forpligtelser		8.333.000	8.202.000
Gæld til realkreditinstitutter		0	44.891.929
Langfristede gældsforpligtelser		0	44.891.929
Gæld til realkreditinstitutter		45.046.000	0
Bankgæld		589.687	0
Deposita		835.509	802.852
Leverandører af varer og tjenesteydelser		102.079	144.438
Gæld til tilknyttede virksomheder		452.428	450.000
Skyldige sambeskatningsbidrag		8.512	117.794
Anden gæld		594.930	437.352
Periodeafgrænsningsposter		298.154	291.902
Kortfristede gældsforpligtelser		47.927.299	2.244.338
Gældsforpligtelser		47.927.299	47.136.267
Passiver		56.880.391	55.032.415
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	4.600.000	(4.905.852)	(305.852)
Koncerntilskud o.l.	0	567.794	567.794
Årets resultat	0	358.150	358.150
Egenkapital ultimo	4.600.000	(3.979.908)	620.092

Noter

1 Personaleomkostninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Gager og lønninger	86.906	86.843
Pensioner	3.136	3.117
	90.042	89.960
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Skat af årets resultat

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Aktuel skat	8.512	117.794
Ændring af udskudt skat	131.000	1.016.000
	139.512	1.133.794

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	17.073.168
Tilgange	1.025.054
Kostpris ultimo	18.098.222
Opskrivninger primo	37.526.832
Årets opskrivninger	574.946
Opskrivninger ultimo	38.101.778
Regnskabsmæssig værdi ultimo	56.200.000

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, 3,10 % (3,04 % i 2018/19)

En afvigelse på afkastkravet med i gennemsnit +/- 0,5 %-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. -7,4 mio. kr. og +10,2 mio. kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. -5,8 mio. kr. og +8,0 mio. kr.

Normaliseret nettoleje anvendt i beregningen er af ledelsen fastsat til 1.650 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 omdannes og værdiansættelsen indeholder dermed tillæg af byggerettigheder.

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

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

4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HBN Holding, Aalborg ApS som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Til sikkerhed for bankgæld er pantsat skadesløsbrev nom. 7.000 t.kr. i ejendomme. Pr. 30. juni 2020 udgør bankgæld 590 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 56.200 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, 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.

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 tilknyttede virksomheder. 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 ejendommens 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 ejendommens 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.

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.