

Omnia Invest A/S

**Havneparken 14B, 3.
7100 Vejle**

CVR-nr. 29 24 22 91

Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 26. juni 2019

Erik Svanvig
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	9
Balance 30. april	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 for Omnia Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 26. juni 2019

Direktion

Morten Hansen
direktør

Bestyrelse

Erik Svanvig
formand

Morten Hansen

Preben Thorius Lund

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Omnia Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Omnia Invest A/S for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 skepsis under revisionen. Herudover:

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

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Trekantområdet, den 26. juni 2019

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30224

Selskabsoplysninger

Selskabet

Omnia Invest A/S
Havneparken 14B, 3.
7100 Vejle

CVR-nr.: 29 24 22 91

Regnskabsperiode: 1. maj 2018 - 30. april 2019

Hjemsted: Vejle

Bestyrelse

Erik Svanvig, formand
Morten Hansen
Preben Thorius Lund

Direktion

Morten Hansen, direktør

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Omnia Invest A/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til kontorhold mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Selskabsskatten fordeles mellem selskaberne i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttedevirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomheder og de associerede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede aktier, som indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
		kr.	kr.
Bruttotab		-101.476	-136.143
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	9.739.490	15.126.136
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3	11.835.787	2.350.844
Indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele		115.804	93.219
Finansielle indtægter	4	4.365.896	2.627.795
Finansielle omkostninger	5	<u>-350.919</u>	<u>-351.586</u>
Resultat før skat		25.604.582	19.710.265
Skat af årets resultat	6	<u>-864.906</u>	<u>-471.942</u>
Årets resultat		<u>24.739.676</u>	<u>19.238.323</u>
Foreslået udbytte		3.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.007.077	12.809.961
Overført resultat		<u>16.732.599</u>	<u>1.428.362</u>
		<u>24.739.676</u>	<u>19.238.323</u>

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	60.096.844	50.257.354
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	27.082.001	38.214.414
Andre værdipapirer og kapitalandele	9	4.416.384	1.260.701
Finansielle anlægsaktiver		<u>91.595.229</u>	<u>89.732.469</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>91.595.229</u>	<u>89.732.469</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		42.411.288	31.732.059
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		885.300	620.000
Andre tilgodehavender		446.106	183.606
Selskabsskat		60.150	107.239
Tilgodehavender		<u>43.802.844</u>	<u>32.642.904</u>
Værdipapirer		36.934.392	32.704.881
Værdipapirer		<u>36.934.392</u>	<u>32.704.881</u>
Likvide beholdninger		<u>9.301.470</u>	<u>2.518.375</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>90.038.706</u>	<u>67.866.160</u>
Aktiver i alt		<u>181.633.935</u>	<u>157.598.629</u>

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		37.464.604	32.457.527
Overført resultat		132.452.191	115.719.592
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>3.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
Egenkapital	10	<u>173.416.795</u>	<u>153.677.119</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.938	25.375
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.191.202	3.896.135
Anden gæld		<u>4.000.000</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>8.217.140</u>	<u>3.921.510</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.217.140</u>	<u>3.921.510</u>
Passiver i alt		<u>181.633.935</u>	<u>157.598.629</u>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter m.v.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Noter

1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje aktier/anpartar samt kapitalanbringelse i øvrigt.

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	9.739.490	15.128.525
Afskrivning af goodwill	<u>0</u>	<u>-2.389</u>
	<u>9.739.490</u>	<u>15.126.136</u>
3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af overskud i associerede virksomheder	<u>11.835.787</u>	<u>2.350.844</u>
	<u>11.835.787</u>	<u>2.350.844</u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.179.228	1.245.471
Renteindtægter fra associerede virksomheder	15.300	49.655
Andre finansielle indtægter	<u>3.171.368</u>	<u>1.332.669</u>
	<u>4.365.896</u>	<u>2.627.795</u>
5 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	274.946	67.470
Andre finansielle omkostninger	<u>75.973</u>	<u>284.116</u>
	<u>350.919</u>	<u>351.586</u>

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>864.906</u>	<u>471.942</u>
	<u>864.906</u>	<u>471.942</u>
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. maj 2018	29.517.651	22.598.438
Tilgang i årets løb	<u>1.000.000</u>	<u>6.919.213</u>
Kostpris 30. april 2019	<u>30.517.651</u>	<u>29.517.651</u>
Værdireguleringer 1. maj 2018	20.739.703	8.613.567
Årets resultat	9.739.490	15.128.525
Udbytte modtaget	-900.000	-3.000.000
Afskrivning på goodwill	<u>0</u>	<u>-2.389</u>
Værdireguleringer 30. april 2019	<u>29.579.193</u>	<u>20.739.703</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019	<u>60.096.844</u>	<u>50.257.354</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Selskabskapi</u>	<u>Stemme- og</u>
		tal	ejerandel
Trianglen Esbjerg A/S	Vejle	1.500.000	100%
Tirsbæk Bakker Udlejning A/S	Vejle	5.000.000	100%
Tirsbæk Bakker A/S	Vejle	5.000.000	100%
Katrinelund A/S	Vejle	2.000.000	100%
Juulsbjerg Ejendomme A/S	Vejle	500.000	100%
Projektselskabet Den Gode Jord	Vejle	1.000.000	100%

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
8 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. maj 2018	26.496.590	19.096.590
Tilgang i årets løb	7.500.000	7.400.000
Afgang i årets løb	<u>-14.800.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. april 2019	<u>19.196.590</u>	<u>26.496.590</u>
Værdireguleringer 1. maj 2018	11.717.824	11.033.980
Årets resultat	11.835.787	2.350.844
Udbytte modtaget	<u>-15.668.200</u>	<u>-1.667.000</u>
Værdireguleringer 30. april 2019	<u>7.885.411</u>	<u>11.717.824</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019	<u>27.082.001</u>	<u>38.214.414</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Ejendomsselskabet Solbærparken A/S	Vejle	5.000.000	33%
Ejendomsselskabet Gyngemose Park I A/S	Vejle	500.000	33%
Ejendomsselskabet Gyngemose Park II A/S	Vejle	500.000	30%
Ejendomsselskabet 30/6 2015 A/S	Vejle	4.000.000	40%
Guyana Invest A/S	Vejle	2.400.000	20%
Flegmade Holding A/S	Vejle	25.000.000	20%
Grundet Skovby A/S	Vejle	3.000.000	30%
Marienlyst Århus Nord ApS	Vejle	500.000	50%

Noter

9 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Andre værdi- papirer og ka- pitalandele</u>
Kostpris 1. maj 2018	1.000.000
Tilgang i årets løb	<u>3.039.879</u>
Kostpris 30. april 2019	<u>4.039.879</u>
Opskrivninger 1. maj 2018	260.701
Årets opskrivninger	<u>115.804</u>
Opskrivninger 30. april 2019	<u>376.505</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019	<u><u>4.416.384</u></u>

10 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdi- metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. maj 2018	500.000	32.457.527	115.719.592	5.000.000	153.677.119
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Årets resultat	0	5.007.077	16.732.599	3.000.000	24.739.676
Egenkapital 30. april 2019	<u><u>500.000</u></u>	<u><u>37.464.604</u></u>	<u><u>132.452.191</u></u>	<u><u>3.000.000</u></u>	<u><u>173.416.795</u></u>

Noter

11 Eventualposter m.v.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkautioner overfor datterselskabers engagementer med pengeinstitutter.

Pr. 30. april 2019 kan disse opgøres således:

For byggekredit i Katrinelund A/S. Kreditten andrager pr. 30/4 2019 DKK 14,7 mio.

For byggekredit i Tirsbæk Bakker A/S. Kreditten andrager pr. 30/4 2019 DKK 0.

For byggekreditter i Tirsbæk Bakker Udlejning A/S. Kreditterne andrager pr. 30/4 2019 DKK 32,4 mio. Kautionen er begrænset til 50 % heraf, svarende til DKK 16,2 mio.

Til sikkerhed og understøttelse af kautionerne har selskabet afgivet tilbagetrædelseserklæringer på tilgodehavender DKK 11 mio.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution på DKK 17,0 mio. overfor datterselskabs engagement med realkreditinstitut.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkautioner overfor associerede selskaber på DKK 7,1 mio.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution på DKK 13,0 mio. overfor øvrigt selskabs engagement med realkreditinstitut.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 2,1 mio. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabs skatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for afgivet selvskyldnerkaution for Tirsbæk Bakker Udlejning A/S er der givet pant i børsnotede værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2019 udgør DKK 12,5 mio.

Til sikkerhed for afgivet selvskyldnerkaution på DKK 10,5 mio. for Tirsbæk Bakker A/S og Katrinelund A/S er der givet pant i børsnotede værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2019 udgør DKK 24,5 mio.