

Omega Ejendomme, Silkeborg ApS

A.C. Illums Vej 11
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 29 80 07 15

Årsrapport for regnskabsåret 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 29. maj 2018

Andrew John Bell
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	3-4
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. januar - 31. december 2017 for Omega Ejendomme, Silkeborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 29. maj 2018

Direktion

Andrew John Bell

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Omega Ejendomme, Silkeborg ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Omega Ejendomme, Silkeborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om 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.

Konklusion

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

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på noten i regnskabet vedrørende "Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling". Det fremgår heraf, at der er væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme, og at der ikke er indhentet ekstern vurdering til understøttelse af den indregnede værdi i årsregnskabet. Direktionen vurderer, at værdien af selskabets ejendom i årsrapporten giver et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Silkeborg, den 29. maj 2018

REVISIONSHUSET TAL & TANKER **Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 37 31 56 64

Poul Borghus
statsautoriseret revisor
mne21387

Selskabsoplysninger

Selskabet

Omega Ejendomme, Silkeborg ApS
A.C. Illums Vej 11
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 29 80 07 15
Stiftet: 20. november 2006
Hjemstedskommune: Silkeborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Andrew John Bell

Revision

Revisionshuset Tal & Tanker
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hostrupsgade 41
8600 Silkeborg

Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland
Vestergade 25 A
8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år at foretage investering i fast ejendom samt salg, udlejning og administration af samme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelse af selskabets investeringsejendom på grund af den pris- og salgsmæssige udvikling på markedet. Direktionen vurderer, at værdien af selskabets investeringsejendomme i årsrapporten giver et retvisende billede heraf. Der er ikke indhentet ekstern vurdering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i regnskabsåret ikke været væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling på statustidspunktet.

Resultatopgørelse

Note	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
BRUTTOFORTJENESTE	1.084.784	782.133
Af- og nedskrivninger	<u>-8.402</u>	<u>-3.501</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	1.076.382	778.632
1 Finansielle indtægter	313.141	240.231
2 Finansielle omkostninger	<u>-684.228</u>	<u>-669.637</u>
ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	705.295	349.226
Skat af årets resultat	<u>-157.242</u>	<u>-118.127</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>548.053</u></u>	<u><u>231.099</u></u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overført resultat	<u>548.053</u>	<u>231.099</u>
Disponeret i alt	<u><u>548.053</u></u>	<u><u>231.099</u></u>

Balance

Note	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
AKTIVER		
3	13.300.000	13.300.000
4	30.108	38.510
	<u>13.330.108</u>	<u>13.338.510</u>
	Materielle anlægsaktiver	
ANLÆGSAKTIVER		
	<u>13.330.108</u>	<u>13.338.510</u>
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	
	260.653	293.723
	Periodeafgrænsningsposter	
	5.380	5.306
	<u>266.033</u>	<u>299.029</u>
	Tilgodehavender	
OMSÆTNINGSAKTIVER		
	<u>266.033</u>	<u>299.029</u>
AKTIVER		
	<u><u>13.596.142</u></u>	<u><u>13.637.540</u></u>

Balance

Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	DKK
PASSIVER		
	125.000	125.000
	790.322	242.269
5	<u>915.322</u>	<u>367.269</u>
	1.278.812	1.209.108
	<u>1.278.812</u>	<u>1.209.108</u>
6	8.000.000	8.000.000
7	1.900.000	2.300.000
	246.750	246.750
	<u>10.146.750</u>	<u>10.546.750</u>
	400.000	400.000
	75.242	53.701
	70.263	104.499
	87.538	47.460
	622.216	908.753
	<u>1.255.258</u>	<u>1.514.413</u>
	<u>11.402.008</u>	<u>12.061.163</u>
	<u>13.596.142</u>	<u>13.637.540</u>
8		
9		
10		

Noter

Note	2017 DKK	2016 DKK
1 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	14.390	14.781
Andre finansielle indtægter	298.751	225.450
	<u>313.141</u>	<u>240.231</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	684.228	669.637
	<u>684.228</u>	<u>669.637</u>
3 Investeringsejendomme		
<i>Kostpris, primo</i>	<u>11.086.276</u>	<u>11.086.276</u>
<i>Kostpris, ultimo</i>	<u>11.086.276</u>	<u>11.086.276</u>
Værdireguleringer, primo	<u>-2.213.724</u>	<u>-2.213.724</u>
<i>Afskrivninger, ultimo</i>	<u>-2.213.724</u>	<u>-2.213.724</u>
<i>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</i>	<u>13.300.000</u>	<u>13.300.000</u>
<p>Investeringsejendommen er opført af selskabet i 2007-08, og er beliggende i Silkeborgs industri kvarter. Ejendommen består aktuelt af to erhvervslejemål, der benyttes til kontor- og lagerformål. Afkastkravet i den anvendte normalindtjeningsmodel er på baggrund af en vurdering af ejendommens beliggenhed og vedligeholdelsesstand fastsat til 6,5%.</p>		
4 Driftsmateriel og inventar		
Kostpris, primo	42.011	0
Årets tilgang	0	42.011
<i>Kostpris, ultimo</i>	<u>42.011</u>	<u>42.011</u>
Afskrivninger, primo	3.501	0
Årets afskrivninger	8.402	3.501
<i>Afskrivninger, ultimo</i>	<u>11.903</u>	<u>3.501</u>
<i>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</i>	<u>30.108</u>	<u>38.510</u>

Noter

Note	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
5 Egenkapital		
<i>Anpartskapital</i>		
Anpartskapital, primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
<i>Overført resultat</i>		
Overført resultat, primo	242.269	11.169
Overført årets resultat	<u>548.053</u>	<u>231.099</u>
	<u>790.322</u>	<u>242.269</u>
6 Gæld til realkreditinstitutter		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	7.299.430	7.695.954
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	<u>700.570</u>	<u>304.046</u>
<i>Langfristet del</i>	<u>8.000.000</u>	<u>8.000.000</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>8.000.000</u>	<u>8.000.000</u>
7 Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	300.000	700.000
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	<u>1.600.000</u>	<u>1.600.000</u>
<i>Langfristet del</i>	<u>1.900.000</u>	<u>2.300.000</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	<u>400.000</u>	<u>400.000</u>
	<u>2.300.000</u>	<u>2.700.000</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 8.000.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 13.300.000.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, kr. 2.375.242, samt tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter, er der deponeret ejerpantebrev på kr. 2.534.400, der giver pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 31. december 2017 kr. 13.300.000.

Noter

Note	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
------	--------------------	--------------------

9 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for tilknyttede virksomheders engagement med bankforbindelse.

Selskabet har indgået renteswapaftale med en hovedstol på kr. 7.000.000. Renteswapaftalen er indgået med en fast rentesats på 4,24%, og udløber den 12. juni 2019. Dagsværdien pr. 31. december 2017 udgør kr. -475.039, og er indregnet under kortfristede gældsforpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

10 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelse af selskabets investeringsejendom på grund af den pris- og salgsmæssige udvikling på markedet. Direktionen vurderer, at værdien af selskabets investeringsejendomme i årsrapporten giver et retvisende billede heraf. Der er ikke indhentet ekstern vurdering.

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes og måles i balancen til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld. Dagsværdier for afledte finansielle instrumenter opgøres på grundlag af aktuelle markedskurser samt anerkendte værdiansættelsesmetoder. Ændringer i den del af dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og som effektivt sikrer ændringer i værdien af det sikrede, indregnes i egenkapitalen. Når den sikrede transaktion realiseres, overføres gevinst eller tab vedrørende sådanne sikringstransaktioner fra egenkapitalen og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter opkrævet husleje for regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører selskabets primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Moderselskabet og de danske koncernselskaber er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter m.v. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Driftsmidler og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for udgiftsførsel af småaktiver omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles herefter til dagsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Dagsværdien opgøres på grundlag af en normalindtjeningsmodel med udgangspunkt i en systematisk vurdering af den enkelte ejendoms forventede afkast. Der foretages ikke afskrivninger på investeringsjendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskab- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Poul Holmboe Borghus

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Revisionshuset Tal & Tanker

Serienummer: CVR:37315664-RID:62901741

IP: 92.246.12.100

2018-05-29 15:44:20Z

NEM ID 

Andrew John Bell

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-841809744966

IP: 78.156.124.98

2018-05-30 06:24:57Z

NEM ID 

Andrew John Bell

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-841809744966

IP: 78.156.124.98

2018-05-30 06:24:57Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 17X6A-LZE4O-PIJZ-034XO-73TLZ-6CEZV

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>