

Omega Ejendomme, Silkeborg ApS

A.C. Illums Vej 11
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 29 80 07 15

Årsrapport for regnskabsåret 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 26. maj 2017

Andrew John Bell
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	3-4
Selskabsoplysninger.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Resultatopgørelse.....	6
Balance.....	7-8
Noter.....	9-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 22. maj 2017

Direktion

Andrew John Bell

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Omega Ejendomme, Silkeborg ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Omega Ejendomme, Silkeborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. 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 revisors standard om gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Silkeborg, den 22. maj 2017

REVISORERNE HOSTRUPHUS

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 56 04 95

Rainer Nielsen
registreret revisor, FSR

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	Revisorerne Hostruphus Godkendt Revisionsaktieselskab Hostrupgade 41 8600 Silkeborg
Pengeinstitut	Sparekassen Kronjylland Vestergade 25 A 8600 Silkeborg

Resultatopgørelse

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
BRUTTOFORTJENESTE	782.133	529.629
Af- og nedskrivninger	<u>-3.501</u>	<u>0</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	<u>778.632</u>	<u>529.629</u>
1 Finansielle indtægter	240.231	229.597
2 Finansielle omkostninger	<u>-669.637</u>	<u>-689.090</u>
ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	<u>349.226</u>	<u>70.136</u>
Skat af årets resultat	<u>-118.127</u>	<u>37.665</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>231.099</u></u>	<u><u>107.801</u></u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overført resultat	<u>231.099</u>	<u>107.801</u>
Disponeret i alt	<u><u>231.099</u></u>	<u><u>107.801</u></u>

Balance

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
AKTIVER		
3	13.300.000	13.300.000
4	38.510	0
	<u>13.338.510</u>	<u>13.300.000</u>
Materielle anlægsaktiver		
ANLÆGSAKTIVER		
	<u>13.338.510</u>	<u>13.300.000</u>
	293.723	284.440
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	5.230
Andre tilgodehavender	0	139.483
Tilgodehavende selskabsskat	5.306	5.181
Periodeafgrænsningsposter	<u>299.029</u>	<u>434.334</u>
Tilgodehavender		
	<u>0</u>	<u>106.567</u>
Likvide beholdninger		
	<u>299.029</u>	<u>540.902</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
	<u>13.637.540</u>	<u>13.840.902</u>
AKTIVER		

Balance

Note	2016 DKK	2015 DKK
PASSIVER		
	125.000	125.000
	242.269	11.169
5	EGENKAPITAL	136.169
	1.209.108	1.138.441
	HENSATTE FORPLIGTELSER	1.138.441
6	Gæld til realkreditinstitutter	7.996.807
7	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	2.600.000
8	Deposita	246.750
	Langfristede gældsforpligtelser	10.843.557
	Kortfristet del af langfristet gæld	500.000
	Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	144.771
	Skyldig selskabsskat	0
	Anden gæld	1.077.964
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.722.734
	GÆLDSFORPLIGTELSER	12.566.291
	PASSIVER	13.840.902
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
10	Eventualforpligtelser	
11	Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling	
12	Hovedaktivitet	

Noter

Note	2016 DKK	2015 DKK
1 Finansielle indtægter		
Indtægter af værdipapirer m.v., der er anlægsaktiver	0	2.825
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	14.781	0
Andre finansielle indtægter	225.450	226.772
	<u>240.231</u>	<u>229.597</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	669.637	689.090
	<u>669.637</u>	<u>689.090</u>
3 Investeringsejendomme		
<i>Kostpris, primo</i>	11.086.276	11.086.276
<i>Kostpris, ultimo</i>	<u>11.086.276</u>	<u>11.086.276</u>
Værdireguleringer, primo	-2.213.724	-2.213.724
<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>
<i>Investeringsejendommen er opført af selskabet i 2007-08, og er beliggende i Silkeborgs industrikræfter. 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 6,6%.</i>		
4 Driftsmateriel og inventar		
Årets tilgang	42.011	0
<i>Kostpris, ultimo</i>	<u>42.011</u>	<u>0</u>
Årets afskrivninger	3.501	0
<i>Afskrivninger, ultimo</i>	<u>3.501</u>	<u>0</u>
<i>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</i>	<u>38.510</u>	<u>0</u>

Noter

Note	<u>2016</u> DKK	<u>2015</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 overskud, primo	11.169	-96.631
Overført årets resultat	<u>231.099</u>	<u>107.801</u>
	<u>242.269</u>	<u>11.169</u>
6 Gæld til realkreditinstitutter		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	7.695.954	7.996.807
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	<u>304.046</u>	<u>0</u>
<i>Langfristet del</i>	<u>8.000.000</u>	<u>7.996.807</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>8.000.000</u>	<u>7.996.807</u>
7 Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	700.000	1.000.000
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	<u>1.600.000</u>	<u>1.600.000</u>
<i>Langfristet del</i>	<u>2.300.000</u>	<u>2.600.000</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	<u>400.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>2.700.000</u>	<u>3.100.000</u>
8 Deposita		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	246.750	246.750
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Langfristet del</i>	<u>246.750</u>	<u>246.750</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>246.750</u>	<u>246.750</u>
9 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 2016 udgør kr. 13.300.000.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, kr. 2.753.701, 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 2016 kr. 13.300.000.

Noter

Note	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
10 Eventualforpligtelser		
<p>Selskabet har stillet kaution for tilknyttede virksomheders engagement med bankforbindelse.</p> <p>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 2016 udgør kr. -773.790, og er indregnet under kortfristede gældsforpligtelser.</p> <p>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.</p>		
11 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling		
<p>Der er væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme 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.</p>		
12 Hovedaktivitet		
<p>Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år at foretage investering i fast ejendom samt salg, udlejning og administration af samme.</p> <p>Der har i regnskabsåret ikke været væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold.</p>		

Anvendt regnskabspraksis

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

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til og indregning og måling for:

Gæld til finansiering af investeringsejendomme

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. I henhold til overgangsbekendtgørelsens § 1 kan dagsværdi i henhold til seneste årsrapport før overgang til de nye regler anvendes som ny kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene i 2015.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af årets resultat med kr. 39.659. Balancesummen og egenkapitalen pr. 31. december 2016 forøges med kr. 39.659.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Nettohusleje omfatter opkrævet husleje for regnskabsåret.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, vareforbrug 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.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

Dagsværdien opgøres på grundlag af en normalindtjeningsmodel med udgangspunkt i en systematisk vurdering af den enkelte ejendoms forventede afkast. Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, 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.”

Rainer Nielsen

Registreret revisor

På vegne af: Revisorerne Hostruphus

Serienummer: CVR:20560495-RID:1062663289826

IP: 152.115.86.124

2017-05-31 13:05:05Z

NEM ID 

Andrew John Bell

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-841809744966

IP: 78.156.124.98

2017-06-01 12:31:41Z

NEM ID 

Andrew John Bell

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-841809744966

IP: 78.156.124.98

2017-06-01 12:31:41Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ELXND-2BTQ6-MDTC6-QXCWV-F4HIU-M3385

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>