



Marselis Boulevard 173  
8000 Aarhus C  
Telefon 86 20 76 20  
CVR nr. 36 71 77 85  
www.kvistjensen.dk  
aarhus@kvistjensen.dk

# **Omega 10 ApS**

**Omega 10, Søften, 8382 Hinnerup**

**CVR-nr. 30 81 75 83**

## **Årsrapport**

**1. september 2018 - 31. august 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. januar 2020.

---

Jesper Birkelund Poulsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. september 2018 - 31. august 2019</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2018 - 31. august 2019 for Omega 10 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2018 - 31. august 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 17. januar 2020

### Direktion

Jesper Poulsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaveren i Omega 10 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Omega 10 ApS for regnskabsåret 1. september 2018 - 31. august 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. 31. august 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2018 - 31. august 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 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 regnskabsbrugerne 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.

Aarhus C, den 17. januar 2020

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Lasse Nejsum  
statsautoriseret revisor  
mne31373

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Omega 10 ApS Omega 10, Søften 8382 Hinnerup
	CVR-nr.: 30 81 75 83
	Stiftet: 3. september 2007
	Hjemsted: Hinnerup
	Regnskabsår: 1. september 2018 - 31. august 2019
<b>Direktion</b>	Jesper Poulsen
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Bankforbindelse</b>	Jutlander Bank A/S
<b>Advokatforbindelse</b>	Innova Advokatfirma
<b>Modervirksomhed</b>	Birkelund Poulsen Invest ApS

**Resultatopgørelse 1. september - 31. august**

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.353.143</b>	<b>1.216.607</b>
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	0	63.170
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.353.143</b>	<b>1.279.777</b>
3 Øvrige finansielle omkostninger	-506.133	-1.008.571
<b>Resultat før skat</b>	<b>847.010</b>	<b>271.206</b>
Skat af årets resultat	-186.325	-59.958
<b>Årets resultat</b>	<b>660.685</b>	<b>211.248</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	660.685	211.248
<b>Disponeret i alt</b>	<b>660.685</b>	<b>211.248</b>

**Balance 31. august**

<b>Aktiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	24.800.000	24.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt	24.800.000	24.800.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>24.800.000</b>	<b>24.800.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	11.225	11.008
Tilgodehavender i alt	11.225	11.008
Likvide beholdninger	392.089	18.564
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>403.314</b>	<b>29.572</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>25.203.314</b>	<b>24.829.572</b>



**Balance 31. august**

<b>Passiver</b>		2019	2018
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	5.756.953	5.096.268
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>5.881.953</u></b>	<b><u>5.221.268</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	2.025.990	1.538.437
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>2.025.990</u></b>	<b><u>1.538.437</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	15.533.646	16.280.900
	Gæld til tilknyttede virksomheder	675.775	931.707
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.209.421</u>	<u>17.212.607</u>
7	Kortfristet del af langfristet gæld	750.000	740.000
	Selskabsskat	704	0
	Anden gæld	335.246	117.260
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.085.950</u>	<u>857.260</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>17.295.371</u></b>	<b><u>18.069.867</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>25.203.314</u></b>	<b><u>24.829.572</u></b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Eventualposter

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at drive investeringsvirksomhed, herunder køb, salg og administration af ejendomme.

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering vedrørende investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>63.170</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>63.170</u></b>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	46.000	58.000
Andre finansielle omkostninger	<u>460.133</u>	<u>950.571</u>
	<b><u>506.133</u></b>	<b><u>1.008.571</u></b>

## Noter

	31/8 2019	31/8 2018
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. september 2018	23.891.985	23.155.155
Tilgang i årets løb	0	736.830
<b>Kostpris 31. august 2019</b>	<b>23.891.985</b>	<b>23.891.985</b>
Regulering til dagsværdi 1. september 2018	908.015	844.845
Årets regulering til dagsværdi	0	63.170
<b>Regulering til dagsværdi 31. august 2019</b>	<b>908.015</b>	<b>908.015</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. august 2019</b>	<b>24.800.000</b>	<b>24.800.000</b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi på baggrund af afkastbaseret beregning. Ændringer i markedet kan ændre dagsværdien.

Opgørelse af dagsværdien på selskabets ejendom, der udlejes til erhvervmæssig benyttelse (kontor, showroom, produktion mv.), er baseret på et normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 6%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgraden herunder vilkår og betingelser i lejekontrakterne.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
5,5	27.068	24.800	2.268
6,5	22.887	24.800	-1.913

## Noter

	31/8 2019	31/8 2018
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. september 2018	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. september 2018	5.096.268	4.885.020
Årets overførte overskud eller underskud	660.685	211.248
	<b>5.756.953</b>	<b>5.096.268</b>

	Gæld i alt 31/8 2019	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/8 2019	Restgæld efter 5 år
7. <b>Gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	16.283.646	750.000	15.533.646	12.455.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	675.775	0	675.775	0
	<b>16.959.421</b>	<b>750.000</b>	<b>16.209.421</b>	<b>12.455.000</b>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.284 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. august 2019 udgør 24.800 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 7.480 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## 9. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Birkelund Poulsen Invest ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

## Noter

---

### 9. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Omega 10 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurs-tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatte tilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skatte tilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Omega 10 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt 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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jesper Poulsen

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-023087884536  
Tidspunkt for underskrift: 21-01-2020 kl.: 15:49:45  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Jesper Poulsen

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-023087884536  
Tidspunkt for underskrift: 21-01-2020 kl.: 15:49:45  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Lasse Nejsum

---

Som Revisor  
RID: 39774782  
Tidspunkt for underskrift: 21-01-2020 kl.: 15:54:18  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 33461315UqmK45217601

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).