

Omega 3 Erhverv A/S

Elmehøjvej 21A, 8270 Højbjerg
CVR-nr. 31 58 75 49

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 01.04.16

Flemming Helge Rasmussen
Dirigent



STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

Aarhus
Dusager 16
8200 Aarhus N

Tel.: 87 32 57 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

Selskabet

Omega 3 Erhverv A/S
Binavn: Ejendomsselskabet Omega A/S
c/o Flemming Rasmussen
Elmehøjvej 21A
8270 Højbjerg
Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 31 58 75 49

Bestyrelse

Ole Blegvad, medlem
Jørgen Peter Danielsen
Mads Boye Madsen
Flemming Helge Rasmussen

Direktion

Flemming Helge Rasmussen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Omega 3 Erhverv A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 16. marts 2016

Direktionen

Flemming Helge Rasmussen

Bestyrelsen

Ole Blegvad

Jørgen Peter Danielsen

Mads Boye Madsen

Flemming Helge Rasmussen
Formand

Til kapitalejerne i Omega 3 Erhverv A/S**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Omega 3 Erhverv A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet 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 for 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 1, hvori ledelsen har anført betingelserne for, at selskabet kan fortsætte sin drift, og dermed begrundet, hvorfor selskabets årsregnskab er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valget af regnskabsprincip.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 16. marts 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Carl Verner Christiansen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendommen beliggende Omega 3, Søften.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK -1.163.948 mod DKK -4.087.725 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK -2.194.166.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende. Årets resultat er påvirket af en negativ dagsværdiregulering på selskabets investeringsejendom på t.DKK 2.392. Det direkte afkast af investeringsejendommen er i året på t.DKK 2.840, mod sidste år t.DKK 2.761.

Pr. 31.12.2015 har selskabet indgået følgende gældspleje forretninger:

- Fastrenteswap for t.EUR 2.684 til en fast rente på 3,7800% p.a., modtagende en EUBOR 3M, der løber frem til den 30.06.2039.

Det er ledelsens vurdering, at egenkapitalen vil blive reetableret via den fremtidige drift af ejendommen, samt værdireguleringer af selskabets investeringsejendom. Selskabets kapitalejere vil stille den fornødne kapital og likviditet til selskabets fortsatte drift.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste	2.839.754	2.760.541
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.391.900	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	95.172	-89.152
Resultat af primær drift	543.026	2.671.389
Andre finansielle indtægter	1.155.943	135.514
² Andre finansielle omkostninger	-1.857.685	-8.047.040
Finansielle poster i alt	-701.742	-7.911.526
Resultat før skat	-158.716	-5.240.137
³ Skat af årets resultat	-1.005.232	1.152.412
Årets resultat	-1.163.948	-4.087.725
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-1.163.948	-4.087.725
I alt	-1.163.948	-4.087.725

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	40.200.000	42.591.900
4	Materielle anlægsaktiver i alt	40.200.000	42.591.900
	Anlægsaktiver i alt	40.200.000	42.591.900
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	26.153	17.532
	Udskudt skatteaktiv	693.000	1.698.232
	Tilgodehavender i alt	719.153	1.715.764
5	Likvide beholdninger	8.337.487	5.898.104
	Omsætningsaktiver i alt	9.056.640	7.613.868
	Aktiver i alt	49.256.640	50.205.768

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	-2.694.166	-1.530.218
6	Egenkapital i alt	-2.194.166	-1.030.218
	Gæld til realkreditinstitutter	26.433.045	26.803.637
	Kreditinstitutter i øvrigt	2.215.215	3.666.028
	Anden gæld	9.396.164	10.542.299
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	38.044.424	41.011.964
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.276.634	992.951
	Gæld til kreditinstitutter	1.777.718	1.328.761
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.348	66.691
	Anden gæld	10.331.682	7.835.619
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	13.406.382	10.224.022
	Gældsforpligtelser i alt	51.450.806	51.235.986
	Passiver i alt	49.256.640	50.205.768
8	Sikkerhedsstillelser		

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

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

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Det er ledelsens vurdering, at egenkapitalen vil blive reetableret via den fremtidige drift af ejendommen, samt værdireguleringer af selskabets investeringsejendom. Selskabets kapitalejere vil stille den fornødne kapital og likviditet til selskabets fortsatte drift.

	2015	2014
	DKK	DKK

2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	377.201	250.106
Øvrige finansielle omkostninger	1.399.514	7.796.934
Valutakurstab	80.970	0
I alt	1.857.685	8.047.040

3. Skatter

Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	1.005.232	-1.152.412
I alt	1.005.232	-1.152.412

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	42.591.900
Kostpris pr. 31.12.15	42.591.900
Opskrivninger i året	-2.391.900
Opskrivninger pr. 31.12.15	-2.391.900
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	2.391.900
Dagsværdireguleringer i året	-2.391.900
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	40.200.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en afkastprocent på 7,03. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

5. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående på t.DKK 8.337, som er stillet til sikkerhed for tabsmarginen på selskabet indgåede afledte finansielle instrumenter. Beløbet kan først udbetales, når de afledte finansielle instrumenter har en positiv markedsværdi efter kreditinstituts vurdering.

6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	500.000	2.557.507
Forslag til resultatdisponering	0	-4.087.725
Saldo pr. 31.12.14	500.000	-1.530.218

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	500.000	-1.530.218
Forslag til resultatdisponering	0	-1.163.948
Saldo pr. 31.12.15	500.000	-2.694.166

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	500	1.000

7. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	340.634	24.845.314	26.773.679	27.133.588
Kreditinstitutter i øvrigt	936.000	0	3.151.215	4.329.028
Anden gæld	0	9.396.164	9.396.164	10.542.299
I alt	1.276.634	34.241.478	39.321.058	42.004.915

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 26.774 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 40.200.

Selskabet har udstedt ejerpandebrev på i alt t.DKK 5.000, der giver pant i investerings-ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 40.200. Ejerpandebrevene er fordelt på i alt t.DKK 3.000 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt, medens ejerpandebrev på i alt t.DKK 2.000 henligger i selskabets besiddelse.