

# Omegavej ApS

Vestre Havnepromenade 5, 5, 9000 Aalborg

CVR-nr. 33 86 93 47



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 11. marts 2016

Som dirigent:



.....  
Jørn Grønnebæk



Building a better  
working world



## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>6</b>
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Omegavej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 11. marts 2016

Direktion:



Ole Klitgård Friis



Jørn Grønnebæk



Søren Hansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Omegavej ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Omegavej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 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 en 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

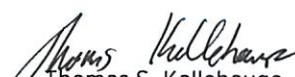
### Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

Aalborg, den 11. marts 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Niels David Nielsen  
statsaut. revisor



Thomas S. Kallehaug  
statsaut. revisor



## **Ledelsesberetning**

### **Oplysninger om selskabet**

<b>Navn</b>	<b>Omegavej ApS</b>
<b>Adresse, postnr., by</b>	<b>Vestre Havnepromenade 5, 5, 9000 Aalborg</b>
<b>CVR-nr.</b>	<b>33 86 93 47</b>
<b>Stiftet</b>	<b>16. august 2011</b>
<b>Hjemstedskommune</b>	<b>Aalborg</b>
<b>Regnskabsår</b>	<b>1. januar - 31. december</b>
<b>Direktion</b>	<b>Ole Klitgård Friis Jørn Grønnebæk Søren Hansen</b>
<b>Revision</b>	<b>Ernst &amp; Young Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, Postboks 710, 9100 Aalborg</b>

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, eje og udleje fast ejendom.

#### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en konkret vurdering af ejendommens dagsværdi, fastsat med udgangspunkt i forventet salgspris som ejerboliger.

Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendomme.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 2.173 t.kr. mod 1.536 t.kr. sidste år.

Selskabets ejendomme har været fuldt udlejet stort set hele regnskabsåret.

Selskabet har i regnskabsåret solgt 4 rækkehuse i ejendomskomplekset og realiseret en avance på 3 t.kr. På baggrund heraf er dagsværdien af de resterende ejendomme vurderet til at udgøre 33.825 t.kr.

Dagsværdien af ejendommene er forøget med 2.050 t.kr., som er indtægtsført i regnskabsåret.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.030.662	887.563
2	Personaleomkostninger	-11.575	0
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	1.019.087	887.563
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.053.014	1.291.203
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-74.163	60.729
	<b>Resultat af primær drift</b>	2.997.938	2.239.495
3	Finansielle indtægter	121.132	125.313
4	Finansielle omkostninger	-366.088	-425.347
	<b>Resultat før skat</b>	2.752.982	1.939.461
5	Skat af årets resultat	-579.735	-403.176
	<b>Årets resultat</b>	<b>2.173.247</b>	<b>1.536.285</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	2.000.000	0
	Overført resultat	173.247	1.536.285
		<b>2.173.247</b>	<b>1.536.285</b>

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**
**Balance**

Note	kr.	2015	2014
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	33.825.000	36.828.000
		<u>33.825.000</u>	<u>36.828.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>33.825.000</u>	<u>36.828.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.497.258	2.717.905
	Andre tilgodehavender	32.644	0
		<u>3.529.902</u>	<u>2.717.905</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	76.665	2.089
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.606.567</u>	<u>2.719.994</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>37.431.567</u>	<u>39.547.994</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	8.602.823	8.429.576
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>10.727.823</u>	<u>8.554.576</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	1.732.489	1.485.168
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>1.732.489</u>	<u>1.485.168</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	22.552.196	24.160.656
		<u>22.552.196</u>	<u>24.160.656</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	107.984	161.572
	Gæld til banker	0	82.589
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.137	1.212
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.294.236	4.224.681
	Skyldig selskabsskat	332.414	157.150
	Anden gæld	674.288	720.390
		<u>2.419.059</u>	<u>5.347.594</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>24.971.255</u>	<u>29.508.250</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>37.431.567</u>	<u>39.547.994</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 9 Sikkerhedsstillelser  
 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.



**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Egenkapitaloppgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	8.429.576	0	8.554.576
Årets resultat	0	173.247	2.000.000	2.173.247
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>125.000</b>	<b>8.602.823</b>	<b>2.000.000</b>	<b>10.727.823</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Omegavej ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

#### Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Selskabets indtægter omfatter primært årets huselejeindtægter fra udlejningsejendomme.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af selskabets investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendommene.

#### Andre eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger for ejendomme, herunder omkostninger til ejendomsskatter, vedligeholdelse og forsikringer m.v.

Andre eksterne omkostninger omfatter endvidere omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

##### Balancen

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme 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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

kr.	2015	2014
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	9.000	0
Andre personaleomkostninger	2.575	0
	<u>11.575</u>	<u>0</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	121.132	80.126
Andre finansielle indtægter	0	45.187
	<u>121.132</u>	<u>125.313</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	76.689	108.690
Andre finansielle omkostninger	289.399	316.657
	<u>366.088</u>	<u>425.347</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	332.414	157.150
Årets regulering af udskudt skat	247.321	246.026
	<u>579.735</u>	<u>403.176</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejen domme
Kostpris 1. januar 2015	30.087.083
Afgang i årets løb	-4.128.110
Kostpris 31. december 2015	25.958.973
Værdireguleringer 1. januar 2015	6.740.917
Årets opskrivning	2.050.000
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede akti	-924.890
Værdireguleringer 31. december 2015	7.866.027
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	33.825.000

#### 7 Investeringsaktiver

##### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

##### Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Ejendommene er værdiansat til markedsværdi med udgangspunkt i forventet salgspris som ejerboliger. Ejendommenes drift giver ved denne værdi et afkast på ca. 4 %.

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	22.660.180	107.984	22.552.196	22.030.002
	22.660.180	107.984	22.552.196	22.030.002

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.660 t.kr., er der afgivet pant i selskabet investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 33.825 t.kr. pr. 31. december 2015.

Til sikkerhed for de tilknyttede selskabers mellemværende med Nykredit Bank A/S er der afgivet ejerpantebrev på nom. 10.500 t.kr. med sikkerhed i selskabets investeringsejendom.

#### 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.