

## **Carbie Omega A/S**

Omega 6  
8382 Hinnerup  
CVR-nr. 34893586

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.03.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Jakob Høy Biegel

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Carbie Omega A/S

Omega 6

8382 Hinnerup

CVR-nr.: 34893586

Hjemsted: Favrskov

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Bestyrelse

Jakob Høy Biegel, formand

Tina Ørneborg Wisler Schmidt

Rebekka Biegel

Carsten Schmidt

### Direktion

Carsten Schmidt

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Carbie Omega A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15.03.2017

### Direktion

Carsten Schmidt

### Bestyrelse

Jakob Høy Biegel  
formand

Tina Ørneborg Wisler Schmidt

Rebekka Biegel

Carsten Schmidt

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Carbie Omega A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Carbie Omega A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet 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 finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Aarhus, den 15.03.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jakob Boutrup Ditlevsen  
statsautoriseret revisor

Morten Steinmetz  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at besidde og eje ejendomme med henblik på udleje, samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et forventet overskud på 1.447 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.365.049</b>	<b>1.333.325</b>
Af- og nedskrivninger	1	(321.748)	(249.117)
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.043.301</b>	<b>1.084.208</b>
Andre finansielle indtægter		9.975	172
Andre finansielle omkostninger	2	(180.639)	(99.644)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.872.637</b>	<b>984.736</b>
Skat af årets resultat	3	(425.277)	0
<b>Årets resultat</b>		<b>1.447.360</b>	<b>984.736</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.447.360	984.736
		<b>1.447.360</b>	<b>984.736</b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		24.195.141	24.480.030
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>24.195.141</b>	<b>24.480.030</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>24.195.141</b>	<b>24.480.030</b>
Udskudt skat		1.009.000	0
Andre tilgodehavender		0	51.504
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.009.000</b>	<b>51.504</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>953.756</b>	<b>11.113</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.962.756</b>	<b>62.617</b>
<b>Aktiver</b>		<b>26.157.897</b>	<b>24.542.647</b>

## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		5.270.483	2.734.623
<b>Egenkapital</b>		<b>5.770.483</b>	<b>3.234.623</b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.789.789	14.259.073
Deposita		1.372.451	1.347.690
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		721.292	350.000
Anden gæld		1.962.858	1.920.750
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>18.846.390</b>	<b>17.877.513</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	828.860	755.691
Bankgæld		0	2.298.425
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Skyldig selskabsskat		345.777	0
Anden gæld	6	356.387	366.395
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.541.024</b>	<b>3.430.511</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>20.387.414</b>	<b>21.308.024</b>
<b>Passiver</b>		<b>26.157.897</b>	<b>24.542.647</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	2.734.623	3.234.623
Øvrige egenkapitalposter	0	1.088.500	1.088.500
Årets resultat	0	1.447.360	1.447.360
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>5.270.483</b>	<b>5.770.483</b>

Øvrige egenkapitalposter består af opgjort skatteværdi i forbindelse med selskabets omdannelse fra P/S til A/S i regnskabsåret.

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	321.748	249.117
	<b>321.748</b>	<b>249.117</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	48.155	41.087
Renteomkostninger i øvrigt	101.682	53.436
Øvrige finansielle omkostninger	30.802	5.121
	<b>180.639</b>	<b>99.644</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	345.777	0
Ændring af udskudt skat	79.500	0
	<b>425.277</b>	<b>0</b>
		<b>Grunde og bygninger</b>
		<b>kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		25.161.102
Tilgange		36.859
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>25.197.961</b>
Af- og nedskrivninger primo		(681.072)
Årets afskrivninger		(321.748)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(1.002.820)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>24.195.141</b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	828.860	755.691	14.789.789	11.637.815
Deposita	0	0	1.372.451	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	721.292	0
Anden gæld	0	0	1.962.858	0
	<b>828.860</b>	<b>755.691</b>	<b>18.846.390</b>	<b>11.637.815</b>
			<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
<b>6. Anden gæld</b>				
Moms og afgifter			304.531	366.395
Andre skyldige omkostninger			51.856	0
			<b>356.387</b>	<b>366.395</b>

Andre skyldige omkostninger består af gæld til selskabets lejer.

### 7. Eventualforpligtelser

Ingen.

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 24.195.141 kr.

Ejerpantebrev på 30.000 kr. er tinglyst til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen i selskabets ejendom i Guldsmedgade i Aarhus C.

Til sikkerhed for alt mellemværende med selskabets bankforbindelse, er der tinglyst underpant i selskabets eget ejerpantebrev nom. 12.000.000 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Selskabet er i regnskabsåret omdannet fra P/S til A/S, hvorved der er foretaget opgørelse af de skattemæssige reguleringer i forbindelse hermed. Denne regulering er indregnet direkte på egenkapitalen.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til associerede virksomheder, samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.