



## Carbie Omega A/S

Omega 6  
8382 Hinnerup  
CVR-nr. 34893586

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
02.06.2021

---

**Carsten Schmidt**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Carbie Omega A/S

Omega 6

8382 Hinnerup

CVR-nr.: 34893586

Hjemsted: Favrskov

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Bestyrelse

Jakob Høy Biegel, formand

Carsten Schmidt

Rebekka Høy Biegel

Tina Ørneborg Wisler Schmidt

## Direktion

Carsten Schmidt

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søften, den 02.06.2021

## Direktion

**Carsten Schmidt**

## Bestyrelse

**Jakob Høy Biegel**  
formand

**Carsten Schmidt**

**Rebekka Høy Biegel**

**Tina Ørneborg Wisler Schmidt**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Carbie Omega A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Carbie Omega A/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

### **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.

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 02.06.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Morten Gade Steinmetz**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34145

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 overskud på 3.160 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen i note 2. Afkastkrav er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkrav.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>3.884.473</b>	<b>3.488.019</b>
Andre finansielle indtægter		20.368	35.920
Andre finansielle omkostninger		(147.196)	(113.276)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>3.757.645</b>	<b>3.410.663</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		293.829	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.051.474</b>	<b>3.410.663</b>
Skat af årets resultat	1	(891.668)	(274.352)
<b>Årets resultat</b>		<b>3.159.806</b>	<b>3.136.311</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.159.806	3.136.311
<b>Resultatdisponering</b>		<b>3.159.806</b>	<b>3.136.311</b>



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		48.093.000	37.532.386
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>48.093.000</b>	<b>37.532.386</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>48.093.000</b>	<b>37.532.386</b>
Andre tilgodehavender		772.484	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>772.484</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.399.524</b>	<b>1.763.809</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.172.008</b>	<b>1.763.809</b>
<b>Aktiver</b>		<b>50.265.008</b>	<b>39.296.195</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		502.000	502.000
Overført overskud eller underskud		20.525.285	17.365.479
<b>Egenkapital</b>		<b>21.027.285</b>	<b>17.867.479</b>
Udskudt skat		1.052.000	608.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.052.000</b>	<b>608.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		17.264.485	16.678.375
Deposita		2.442.267	1.855.333
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		813.132	789.130
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>20.519.884</b>	<b>19.322.838</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	1.102.833	1.064.300
Bankgæld		254.046	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.490	21.353
Skyldig skat		183.600	70.000
Anden gæld	4	6.109.870	342.225
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.665.839</b>	<b>1.497.878</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>28.185.723</b>	<b>20.820.716</b>
<b>Passiver</b>		<b>50.265.008</b>	<b>39.296.195</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	502.000	17.365.479	17.867.479
Årets resultat	0	3.159.806	3.159.806
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>502.000</b>	<b>20.525.285</b>	<b>21.027.285</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	447.600	508.000
Ændring af udskudt skat	444.000	(229.444)
Regulering vedrørende tidligere år	68	(4.204)
	<b>891.668</b>	<b>274.352</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	32.811.256
Tilgange	10.266.785
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>43.078.041</b>
Opskrivninger primo	4.721.130
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>4.721.130</b>
Årets dagsværdireguleringer	293.829
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>293.829</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>48.093.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 erhvervsejendomme på 8.594 m<sup>2</sup> beliggende i Søften ved Aarhus, samt 2 lejligheder på 216 m<sup>2</sup> beliggende i Aarhus C. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi, hvor erhvervsejendomme i Søften ved Aarhus opgøres efter den afkastbaseret model, mens lejligheder i Aarhus opgøres efter gennemsnitlige kvadratmeterpriser.

Ejendommene er 100 % udlejet på 4 lejekontrakter med resterende lejeperioder på henholdsvis 6 måneders opsigelse og 3 måneders opsigelse.

Den årlige lejeindtægt udgør gennemsnitligt 475 kr./m<sup>2</sup>.

Ejendommene er pr. 31.12.2020 indregnet til en dagsværdi på 48.093 t.kr.

### Erhvervsejendomme, Søften

Erhvervsejendommene er indregnet til en forrentningsprocent på gennemsnitligt 6,5 % mod 7 % sidste år.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien på ejendommene med 2.534 t.kr. mens en tilsvarende reduktion af afkastkrav med 0,5 %-point, vil forøge dagsværdien med 2.857 t.kr.

Ejendommene er værdiansat til 4.689 kr./m<sup>2</sup>.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

### Lejligheder, Aarhus

Lejlighederne er indregnet til en gennemsnitlig kvadratmeter pris på 36.079 kr.

### 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.102.833	1.064.300	17.264.485	12.909.358
Deposita	0	0	2.442.267	2.442.267
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	813.132	813.132
	<b>1.102.833</b>	<b>1.064.300</b>	<b>20.519.884</b>	<b>16.164.757</b>

### 4 Anden gæld

Anden gæld indregnet under kortfristede gældsforpligtelser omfatter gæld til søsterselskab.

### 5 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 48.093.000 kr., mens den sikrede gæld udgør 18.367.318 kr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening i selskabets ejendom i Guldsmedegade i Aarhus C er der tinglyst sikkerhed i ejerpantebrev på 30.000 kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med selskabets bankforbindelse, er der tinglyst underpant i selskabets eget ejerpantebrev nom. 12.000.000 kr. Bankgælden udgør 254.046 kr. pr. 31.12.2020

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

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.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, administrationsomkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

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

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger 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****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**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.

**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 finansiell 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 skat**

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