



Carbie Omega A/S

Omega 6
8382 Hinnerup
CVR-nr. 34893586

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
20.08.2020

Carsten Schmidt
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Carbie Omega A/S

Omega 6

8382 Hinnerup

CVR-nr.: 34893586

Hjemsted: Favrskov

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Jakob Høy Biegel, formand

Carsten Schmidt

Tina Ørneborg Wisler Schmidt

Rebekka Høy Biegel

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 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 20.08.2020

Direktion

Carsten Schmidt

Bestyrelse

Jakob Høy Biegel
formand

Carsten Schmidt

Tina Ørneborg Wisler Schmidt

Rebekka Høy Biegel

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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 20.08.2020

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 forventet overskud på 3.136 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret ændret sin regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme til at investeringsejendomme måles til dagsværdi opgjort ved anvendelse af den afkastbaserede model, da dette vurderes at give et mere retvisende billede af værdien af investeringsejendomme. Tidligere blev investeringsejendomme målt til kostpris med fradrag af afskrivninger.

Praksisændringerne medfører en reduktion af af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver med 491 t.kr. (2018: 402 t.kr.). Praksisændringerne udgør således en forøgelse af årets resultat før skat med 491 t.kr. (2018: 402 t.kr.). Årets skat af praksisændringen udgør 108 t.kr. (2018: 88 t.kr.), hvorefter årets resultat efter skat forøges med 383 t.kr. (2018: 314 t.kr.) Balancesummen pr. 31.12.2019 forøges med 4.721 t.kr. (2018: 4.721 t.kr.), mens egenkapitalen pr. 31.12.2019 forøges med 4.016 t.kr. (2018: 3.525 t.kr.).

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 anvendt regnskabspraksis samt note 3. 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. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		3.488.019	2.935.373
Andre finansielle indtægter		35.920	5.317
Andre finansielle omkostninger		(113.276)	(287.943)
Resultat før skat		3.410.663	2.652.747
Skat af årets resultat	1	(274.352)	(507.174)
Årets resultat		3.136.311	2.145.573
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.136.311	2.145.573
Resultatdisponering		3.136.311	2.145.573

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		37.532.386	36.241.958
Materielle aktiver	2	37.532.386	36.241.958
Anlægsaktiver		37.532.386	36.241.958
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	817.485
Andre tilgodehavender		0	382.666
Tilgodehavender		0	1.200.151
Likvide beholdninger		1.763.809	2.605
Omsætningsaktiver		1.763.809	1.202.756
Aktiver		39.296.195	37.444.714

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		502.000	502.000
Overført overskud eller underskud		17.365.479	14.229.168
Egenkapital		17.867.479	14.731.168
Udskudt skat		608.000	837.444
Hensatte forpligtelser		608.000	837.444
Gæld til realkreditinstitutter		16.678.375	17.735.736
Deposita		1.855.333	1.801.293
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		789.130	765.836
Langfristede gældsforpligtelser	3	19.322.838	20.302.865
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	1.064.300	1.035.856
Bankgæld		0	333.193
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.353	12.000
Skyldig selskabsskat		70.000	192.188
Anden gæld		342.225	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.497.878	1.573.237
Gældsforpligtelser		20.820.716	21.876.102
Passiver		39.296.195	37.444.714
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	502.000	10.704.145	11.206.145
Ændring i regnskabspraksis	0	3.525.023	3.525.023
Korrigeret egenkapital primo	502.000	14.229.168	14.731.168
Årets resultat	0	3.136.311	3.136.311
Egenkapital ultimo	502.000	17.365.479	17.867.479

Noter

1 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	508.000	192.174
Ændring af udskudt skat	(229.444)	315.000
Regulering vedrørende tidligere år	(4.204)	0
	274.352	507.174

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Ændring i anvendt regnskabspraksis	31.520.828
Tilgange	1.290.428
Kostpris ultimo	32.811.256
Ændring i anvendt regnskabspraksis	4.721.130
Opskrivninger ultimo	4.721.130
Regnskabsmæssig værdi ultimo	37.532.386

Selskabets investeringsejendomme består af 2 erhvervsejendomme på 8.594 m² beliggende i Søften ved Aarhus, samt 1 lejlighed på 133 m² beliggende i Aarhus C. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er 100 % udlejet på 3 lejekontrakter med resterende lejeperioder på henholdsvis 6 måneders opsigelse og 3 måneders opsigelse.
Den årlige lejeindtægt udgør gennemsnitligt 425 kr./m².

Ejendommene er pr. 31.12.2019 indregnet til en dagsværdi på 37.532 t.kr. svarende til en forrentningsprocent på gennemsnitligt 6,85 % mod gennemsnitligt 6,49 % sidste år.
En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien på ejendommene med 2.285 t.kr. mens en tilsvarende reduktion af afkastkrav med 0,5 %-point, vil forøge dagsværdien med 2.701 t.kr.

Ejendommene er værdiansat til 4.308 kr./m².

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.064.300	1.035.856	16.678.375	12.643.361
Deposita	0	0	1.855.333	1.855.333
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	789.130	789.130
	1.064.300	1.035.856	19.322.838	15.287.824

4 Eventualforpligtelser

Ingen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 37.532.386 kr., mens den sikrede gæld udgør 17.742.675 kr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening i selskabets ejendom i Guldmsedegade 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 0 kr.

Selskabet har afgivet en ulimiteret selvskyldnerkaution for Skatepro ApS' mellemværende med dennes bankforbindelse. Skatepro ApS' bankgæld til denne bankforbindelse pr. 31.12.2019 udgør i alt 13.683.358 kr.

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.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret sin anvendt regnskabspraksis for måling af sine grunde og bygninger. Disse er tidligere blevet indregnet og målt som grunde og bygninger til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. I 2019 er indregning og måling ændret således grunde og bygninger indregnes som investeringsejendomme og måles til dagsværdi, da dette vurderes at være et mere retvisende billede.

Praksisændringerne medfører en reduktion af af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver med 491 t.kr. (2018: 402 t.kr.). Praksisændringerne udgør således en forøgelse af årets resultat før skat med 491 t.kr. (2018: 402 t.kr.). Årets skat af praksisændringen udgør 108 t.kr. (2018: 88 t.kr.), hvorefter årets resultat efter skat forøges med 383 t.kr. (2018: 314 t.kr.) Balancesummen pr. 31.12.2019 forøges med 4.721 t.kr. (2018: 4.721 t.kr.), mens egenkapitalen pr. 31.12.2019 forøges med 4.016 t.kr. (2018: 3.525 t.kr.).

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet 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, 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 finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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