



Carbie Omega A/S

Omega 6
8382 Hinnerup
CVR-nr. 34893586

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
06.06.2023

Carsten Schmidt
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Carbie Omega A/S

Omega 6

8382 Hinnerup

CVR-nr.: 34893586

Hjemsted: Favrskov

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Jakob Høy Biegel, formand

Carsten Schmidt

Rebekka Høy Biegel

Tina Ørneborg Wisler

Direktion

Carsten Schmidt, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søften, den 06.06.2023

Direktion

Carsten Schmidt

direktør

Bestyrelse

Jakob Høy Biegel

formand

Carsten Schmidt

Rebekka Høy Biegel

Tina Ørneborg Wisler

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 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 06.06.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Morten Gade Steinmetz

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34145

Anders Larsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47818

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 15.143 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 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		3.850.063	4.868.712
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		18.150.003	10.966.504
Personaleomkostninger	1	(504.116)	0
Af- og nedskrivninger		(283.000)	0
Driftsresultat		21.212.950	15.835.216
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		104.853	5.616
Andre finansielle indtægter		198.895	31.992
Andre finansielle omkostninger		(296.692)	(218.959)
Resultat før skat		21.220.006	15.653.865
Skat af årets resultat	2	(6.077.442)	(3.444.004)
Årets resultat		15.142.564	12.209.861
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		15.142.564	12.209.861
Resultatdisponering		15.142.564	12.209.861

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsjendomme		82.250.000	71.643.000
Materielle aktiver	3	82.250.000	71.643.000
Anlægsaktiver		82.250.000	71.643.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.270	154.944
Andre tilgodehavender		5	303.813
Tilgodehavende skat		0	233.052
Tilgodehavender		5.275	691.809
Likvide beholdninger		380.499	55.245
Omsætningsaktiver		385.774	747.054
Aktiver		82.635.774	72.390.054

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		502.000	502.000
Overført overskud eller underskud		47.877.710	32.735.146
Egenkapital		48.379.710	33.237.146
Udskudt skat		9.083.000	3.829.000
Hensatte forpligtelser		9.083.000	3.829.000
Gæld til realkreditinstitutter		20.050.602	29.272.929
Deposita		2.727.892	2.728.770
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	837.864
Langfristede gældsforpligtelser	4	22.778.494	32.839.563
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	1.044.123	1.578.790
Bankgæld		0	383.959
Leverandører af varer og tjenesteydelser		368.823	21.406
Skyldig skat		633.460	0
Anden gæld	5	348.164	500.190
Kortfristede gældsforpligtelser		2.394.570	2.484.345
Gældsforpligtelser		25.173.064	35.323.908
Passiver		82.635.774	72.390.054

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	502.000	32.735.146	33.237.146
Årets resultat	0	15.142.564	15.142.564
Egenkapital ultimo	502.000	47.877.710	48.379.710

Noter

1 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	502.941	0
Andre personaleomkostninger	1.175	0
	504.116	0
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	0

2 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	823.460	666.948
Ændring af udskudt skat	5.254.000	2.777.000
Regulering vedrørende tidligere år	(18)	56
	6.077.442	3.444.004

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	56.988.595
Tilgange	1.149.997
Afgange	(5.920.810)
Kostpris ultimo	52.217.782
Dagsværdireguleringer primo	14.654.405
Årets dagsværdireguleringer	18.150.003
Tilbageførsel ved afgange	(2.772.190)
Dagsværdireguleringer ultimo	30.032.218
Regnskabsmæssig værdi ultimo	82.250.000

Selskabets investeringsejendomme består af 2 erhvervsejendomme på 10.588 m² beliggende i Søften ved Aarhus, samt boligejendomme/lejligheder på samlet 325 m² 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 er opgjort efter salgsværdi på markedet.

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

Den årlige lejeindtægt udgør gennemsnitligt 464 kr./m².

Ejendommene er pr. 31.12.2022 indregnet til en dagsværdi på 82.250 t.kr.

Erhvervsejendomme, Søften

Erhvervsejendommene er indregnet til en forrentningsprocent på gennemsnitligt 5,2 % mod 6,5 % sidste år.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien på ejendommene med 5.890 t.kr. mens en tilsvarende reducere af afkastkrav med 0,5 %-point, vil forøge dagsværdien med 7.247 t.kr.

Ejendommene er værdiansat til 6.611 kr./m².

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Beboelsesejendom, Aarhus

Ejendommene er indregnet til en forrentning på gennemsnitligt 3,5% mod 3,5% sidste år.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien på ejendommene med 1.472 t.kr., men en tilsvarende reducere af afkastkrav med 0,5%-point, vil forøge dagsværdien med 1.993 t.kr.

Ejendommene er værdiansat til 37.231 kr./m².

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.044.123	1.578.790	20.050.602	16.056.912
Deposita	0	0	2.727.892	2.728.770
	1.044.123	1.578.790	22.778.494	18.785.682

5 Anden gæld (kortfristet)

	2022 kr.	2021 kr.
Moms og afgifter	298.993	500.190
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	49.171	0
	348.164	500.190

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 82.500 t.kr., mens den sikrede gæld udgør 21.629 t.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. pr. 31.12.2022.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

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**Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme 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 ejendommenes 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.

Tilgodehavende og skyldig skat

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

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.