



Carbie Omega A/S

Omega 6
8382 Hinnerup
CVR-nr. 34893586

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
27.05.2022

Carsten Schmidt
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Carbie Omega A/S

Omega 6

8382 Hinnerup

CVR-nr.: 34893586

Hjemsted: Favrskov

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Jakob Høy Biegel, formand

Carsten Schmidt

Rebekka Høy Biegel

Tina Ørneborg Wisler Schmidt

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 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søften, den 27.05.2022

Direktion

Carsten Schmidt

direktør

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 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 27.05.2022

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 12.210 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 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		4.868.712	3.884.473
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		10.966.504	293.829
Driftsresultat		15.835.216	4.178.302
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		5.616	0
Andre finansielle indtægter		31.992	20.368
Andre finansielle omkostninger		(218.959)	(147.196)
Resultat før skat		15.653.865	4.051.474
Skat af årets resultat	1	(3.444.004)	(891.668)
Årets resultat		12.209.861	3.159.806
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		12.209.861	3.159.806
Resultatdisponering		12.209.861	3.159.806

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		71.643.000	48.093.000
Materielle aktiver	2	71.643.000	48.093.000
Anlægsaktiver		71.643.000	48.093.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		154.944	0
Andre tilgodehavender		303.813	772.484
Tilgodehavende skat		233.052	0
Tilgodehavender		691.809	772.484
Likvide beholdninger		55.245	1.399.524
Omsætningsaktiver		747.054	2.172.008
Aktiver		72.390.054	50.265.008

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		502.000	502.000
Overført overskud eller underskud		32.735.146	20.525.285
Egenkapital		33.237.146	21.027.285
Udskudt skat		3.829.000	1.052.000
Hensatte forpligtelser		3.829.000	1.052.000
Gæld til realkreditinstitutter		29.272.929	17.264.485
Deposita		2.728.770	2.442.267
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		837.864	813.132
Langfristede gældsforpligtelser	3	32.839.563	20.519.884
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	1.578.790	1.102.833
Bankgæld		383.959	254.046
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.406	15.490
Skyldig skat		0	183.600
Anden gæld	4	500.190	6.109.870
Kortfristede gældsforpligtelser		2.484.345	7.665.839
Gældsforpligtelser		35.323.908	28.185.723
Passiver		72.390.054	50.265.008
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	502.000	20.525.285	21.027.285
Årets resultat	0	12.209.861	12.209.861
Egenkapital ultimo	502.000	32.735.146	33.237.146

Noter

1 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	666.948	447.600
Ændring af udskudt skat	2.777.000	444.000
Regulering vedrørende tidligere år	56	68
	3.444.004	891.668

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	43.078.041
Overførsler	1.327.058
Tilgange	12.583.496
Kostpris ultimo	56.988.595
Dagsværdireguleringer primo	5.014.959
Årets dagsværdireguleringer	9.639.446
Dagsværdireguleringer ultimo	14.654.405
Regnskabsmæssig værdi ultimo	71.643.000

Selskabets investeringsejendomme består af 2 erhvervsejendomme på 10.588 m2 beliggende i Søften ved Aarhus, samt tre boligejendomme/lejligheder på samlet 541 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 på 5 lejekontrakter med resterende lejeperioder på henholdsvis 6 måneders opsigelse og 3 måneders opsigelse.

Den årlige lejeindtægt udgør gennemsnitligt 490 kr./m2.

Ejendommene er pr. 31.12.2021 indregnet til en dagsværdi på 71.643 t.kr.

Erhvervsejendomme, Søften

Erhvervsejendommene er indregnet til en forrentningsprocent på gennemsnitligt 6,75 % mod 6,5 % sidste år.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien på ejendommene med 3.347 t.kr. mens en tilsvarende reduktion af afkastkrav med 0,5 %-point, vil forøge dagsværdien med 3.908 t.kr.

Ejendommene er værdiansat til 4.817 kr./m2.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Lejligheder, Aarhus

Lejlighederne er indregnet til en gennemsnitlig kvadratmeter pris på 38.157 kr., hvilket er foretaget ud fra aktuelle fastsatte forventede markedsværdier.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.578.790	1.102.833	29.272.929	23.305.038
Deposita	0	0	2.728.770	2.728.770
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	837.864	837.864
	1.578.790	1.102.833	32.839.563	26.871.672

4 Anden gæld (kortfristet)

	2021 kr.	2020 kr.
Moms og afgifter	500.190	0
Anden gæld i øvrigt	0	6.109.870
	500.190	6.109.870

5 Eventualforpligtelser

Ingen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 71.643.000 kr., mens den sikrede gæld udgør 30.851.719 kr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening i selskabets ejendom i Guldmedegade 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 383.959 kr. pr. 31.12.2021

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 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**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.

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.