
Overland Ejendomme A/S

Industrivej 21, 3300 Frederiksværk

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 21 45 06 77

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 27/4 2016

Jørgen Wad Johansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Hoved- og nøgletal 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 11

Noter til årsregnskabet 12

Regnskabspraksis 15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Overland Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 26. april 2016

Direktion

Jørgen Wad Johansen

Bestyrelse

Christian Overland
formand

Ulrik Overland

Jørgen Wad Johansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Overland Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Overland Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hillerød, den 26. april 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Aslund Pedersen
statsautoriseret revisor

Michael Blom
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Overland Ejendomme A/S Industrivej 21 3300 Frederiksværk Telefon: 47760000 Telefax: 47760009 CVR-nr.: 21 45 06 77 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Halsnæs kommune
Ejer	Overland A/S CVR-nr. 21 41 11 91 Frederiksværk ejerandel 100 %
Bestyrelse	Christian Overland, formand Ulrik Overland Jørgen Wad Johansen
Direktion	Jørgen Wad Johansen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2015	2014	2013	2012	2011
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	1.057	1.013	1.035	1.029	1.048
Resultat af ordinær primær drift	1.008	965	984	981	1.001
Resultat før finansielle poster	1.008	965	984	981	1.001
Resultat af finansielle poster	-112	-65	-297	-282	-210
Årets resultat	733	808	597	559	628
Balance					
Balancesum	18.814	18.752	18.528	18.959	18.911
Egenkapital	7.677	6.943	6.135	5.538	4.979
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	1.611	1.814	1.353	1.571	1.635
- investeringsaktivitet	-1.210	0	0	0	0
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-1.210	0	0	0	0
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	5,4%	5,1%	5,3%	5,2%	5,3%
Soliditetsgrad	40,8%	37,0%	33,1%	29,2%	26,3%
Forrentning af egenkapital	10,0%	12,4%	10,2%	10,6%	13,5%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Overland Ejendomme A/S driver udlejningsvirksomhed med erhvervsejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 733.441, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 7.676.724.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

For året 2016 forventes et resultat på niveau med 2015.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		1.056.962	1.012.574
Administrationsomkostninger		-48.899	-47.959
Resultat af ordinær primær drift		1.008.063	964.615
Resultat før finansielle poster		1.008.063	964.615
Finansielle indtægter	1	205.172	281.806
Finansielle omkostninger	2	-317.212	-347.126
Resultat før skat		896.023	899.295
Skat af årets resultat	3	-162.582	-91.379
Årets resultat		733.441	807.916

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.500.000	0
Overført resultat	-1.766.559	807.916
	733.441	807.916

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		10.446.199	9.562.778
Materielle anlægsaktiver	4	10.446.199	9.562.778
Anlægsaktiver		10.446.199	9.562.778
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.520.000	2.280.000
Andre tilgodehavender		96.679	0
Tilgodehavender		1.616.679	2.280.000
Likvide beholdninger		6.750.914	6.909.254
Omsætningsaktiver		8.367.593	9.189.254
Aktiver		18.813.792	18.752.032

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		4.676.724	6.443.283
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.500.000	0
Egenkapital	5	7.676.724	6.943.283
Hensættelse til udskudt skat		2.290.611	2.238.338
Hensatte forpligtelser		2.290.611	2.238.338
Kreditinstitutter		7.463.201	8.035.945
Anden gæld		626.250	626.250
Langfristede gældsforpligtelser	6	8.089.451	8.662.195
Kreditinstitutter	6	572.744	559.309
Gæld til tilknyttede virksomheder		43.750	43.750
Selskabsskat		10.309	6.400
Anden gæld		130.203	298.757
Kortfristede gældsforpligtelser		757.006	908.216
Gældsforpligtelser		8.846.457	9.570.411
Passiver		18.813.792	18.752.032
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	6.443.283	0	6.943.283
Årets resultat	0	-1.766.559	2.500.000	733.441
Egenkapital 31. december	500.000	4.676.724	2.500.000	7.676.724

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Årets resultat		733.441	807.916
Reguleringer	8	601.488	483.565
Ændring i driftskapital	9	494.766	848.652
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.829.695	2.140.133
Renteindbetalinger og lignende		205.173	281.806
Renteudbetalinger og lignende		-317.211	-347.126
Pengestrømme fra ordinær drift		1.717.657	2.074.813
Betalt selskabsskat		-106.400	-261.144
Pengestrømme fra driftsaktivitet		1.611.257	1.813.669
Køb af materielle anlægsaktiver		-1.210.288	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-1.210.288	0
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-559.309	-546.189
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		0	43.750
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-559.309	-502.439
Ændring i likvider		-158.340	1.311.230
Likvider 1. januar		6.909.254	5.598.024
Likvider 31. december		6.750.914	6.909.254
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		6.750.914	6.909.254
Likvider 31. december		6.750.914	6.909.254

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	<u>205.172</u>	<u>281.806</u>
	205.172	281.806
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>317.212</u>	<u>347.126</u>
	317.212	347.126
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	110.309	266.119
Årets udskudte skat	<u>52.273</u>	<u>-174.740</u>
	162.582	91.379
4 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		14.467.456
Tilgang i årets løb		<u>1.210.287</u>
Kostpris 31. december		<u>15.677.743</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		4.904.678
Årets afskrivninger		<u>326.866</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>5.231.544</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		10.446.199

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	5.031.306	5.661.095
Mellem 1 og 5 år	<u>2.431.895</u>	<u>2.374.850</u>
Langfristet del	7.463.201	8.035.945
Inden for 1 år	<u>572.744</u>	<u>559.309</u>
	<u>8.035.945</u>	<u>8.595.254</u>
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	<u>626.250</u>	<u>626.250</u>
Langfristet del	626.250	626.250
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	<u>130.203</u>	<u>298.757</u>
	<u>756.453</u>	<u>925.007</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	10.446.199	9.562.778
Eventualforpligtelser		
Koncernens danske selskaber hæftet solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Overland A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.		
Der er ikke yderligere eventualforpligtelser pr. 31. december 2015.		
	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
8 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-205.172	-281.806
Finansielle omkostninger	317.212	347.126
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	326.866	326.866
Skat af årets resultat	162.582	91.379
	<u>601.488</u>	<u>483.565</u>
9 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	663.321	760.000
Ændring i leverandører m.v.	-168.555	88.652
	<u>494.766</u>	<u>848.652</u>

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Overland Ejendomme A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Regnskabspraksis

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Produktionsbygninger	50 år
Installationer	10 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af positivt indestående i bank samt kassebeholdninger.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$