

Til Erhvervsstyrelsen


Overlund Ejendomme ApS

Rughøjen 4, 8800 Viborg

CVR-nr. 29 39 65 31

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 12/5 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Årsregnskab	
Selskabsoplysninger	3
Regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Overlund Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 12. maj 2016

Direktion



Lasse Høeg Christensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Overlund Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Overlund Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 12. maj 2016

Dansk Revision Viborg

Registreret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 33 63 90


Jens Ole Klemmensen
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Overlund Ejendomme ApS c/o Lasse Høeg Christensen Rughøjen 4 8800 Viborg
	CVR-nr.: 29 39 65 31
	Hjemsteds- kommune: Viborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lasse Høeg Christensen
Revision	Dansk Revision Viborg Registreret revisionsaktieselskab Agerlandsvej 16 8800 Viborg

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Overlund Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Af særlige konkurrencemæssige hensyn er nettoomsætningen ikke oplyst, men indregnes med visse omkostninger i bruttofortjenesten i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til kontorlokaler, kontoromkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi med udgangspunkt i en vurdering af ejendommen ud fra det forventede driftsafkast og et forrentningskrav til ejendommen.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen, herunder omkostninger til finansiering, indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ved beregning er anvendt ejendommens faktiske lejeindtægter omregnet til årsbasis med fradrag af ejendommens forventede driftsomkostninger for det kommende regnskabsår. Forrentningskravet fastsættes hvert år ud fra en vurdering af forrentningskravet ved køb og salg af investeringsejendomme. For 2015 er anvendt et forrentningskrav for investeringsejendomme på mellem 5,00 % og 5,50 %.

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under værdiregulering af investeringsejendomme. Opskrivninger, med fradrag af udskudt skat, overføres til reserve for opskrivning til dagsværdi under egenkapitalen.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

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 acontoskatter.

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.

Regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat (fortsat)

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 juri-diske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lov-givning 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser opstået ved erhvervelse af investeringsejendomme indregnes til lånets pantebrevsrestgæld.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, anpartshavere samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015	2014
Bruttofortjeneste		650.337	566.986
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi		-106.499	-91.486
Administrationsomkostninger		-11.256	-12.863
Driftsresultat		532.582	462.637
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger		-397.653	-384.850
Resultat før skat		134.929	77.787
Skat af årets resultat	1	-15.892	-8.777
Årets resultat		119.037	69.010

Forslag til resultatdisponering

Udbytte for regnskabsåret		0	0
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		-70.726	-60.843
Overført resultat		189.763	129.853
Disponeret i alt		119.037	69.010

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015	2014
Investeringsejendomme		12.500.000	12.600.000
Materielle anlægsaktiver	2	12.500.000	12.600.000
Anlægsaktiver		12.500.000	12.600.000
Periodeafgrænsningsposter		9.358	9.249
Andre tilgodehavender		0	10.604
Tilgodehavender		9.358	19.853
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver		9.358	19.853
Aktiver i alt		12.509.358	12.619.853

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015	2014
Anpartskapital		125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		558.783	629.509
Overført resultat		370.608	180.845
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital	3	1.054.391	935.354
Hensættelse til udskudt skat		231.970	241.583
Hensatte forpligtelser		231.970	241.583
Prioritetsgæld	4	8.215.501	8.387.452
Deposita lejere		246.250	253.845
Langfristede gældsforpligtelser		8.461.751	8.641.297
Kortfristet del af langfristet gæld	4	171.431	108.208
Gæld til pengeinstitutter		745.190	954.083
Selskabsskat		25.505	0
Gæld til anpartshavere		1.803.528	1.716.521
Anden gæld		15.592	22.807
Kortfristede gældsforpligtelser		2.761.246	2.801.619
Gældsforpligtelser		11.222.997	11.442.916
Passiver i alt		12.509.358	12.619.853
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	25.505	0
Regulering af udskudt skat	-9.613	8.777
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>15.892</u>	<u>8.777</u>

2 Materielle anlægsaktiver	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar	11.777.112
Årets tilgang	6.499
Årets afgang	0
Kostpris 31. december	<u>11.783.611</u>
Værdireguleringer 1. januar	822.888
Årets værdiregulering	-106.499
Værdireguleringer 31. december	<u>716.389</u>
Afskrivninger 1. januar	0
Årets afskrivninger	0
Afskrivninger 31. december	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>12.500.000</u>

Offentlig ejendomsvurdering på ejendomme udgør DKK 8.900.000

Ved alternativ anvendelse af krav til forrentning ved værdiansættelse efter den afkastbaserede model, ville den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene pr. 31. december 2015 kunne måles i henhold til nedenstående oversigt:

<u>Ændring i forrentningskrav</u>	<u>Ned-/ opskrivning</u>	<u>Dagsværdi</u>	<u>Forskel til bogført værdi</u>
1,00%	-1.233.611	10.550.000	-1.950.000
0,50%	-333.611	11.450.000	-1.050.000
0,00%	716.389	12.500.000	0
-0,50%	2.091.389	13.875.000	1.375.000
-1,00%	3.766.389	15.550.000	3.050.000

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Anparts- kapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar	125.000	629.509	180.845	0	935.354
Årets resultat		-70.726	189.763		119.037
Udbetalt udbytte				0	0
Henlagt til udbytte			0	0	0
Egenkapital 31. december	125.000	558.783	370.608	0	1.054.391

Selskabskapitalen består af anparter á nominelt DKK 1.000.

	2015	2014
4 Langfristede gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld		
Forfalder efter 5 år	6.780.564	7.165.668
Mellem 1 og 5 år	1.434.937	1.221.784
Langfristet del	8.215.501	8.387.452
Inden for 1 år	171.431	108.208
	8.386.932	8.495.660

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, er der afgivet følgende pant:

Ejerpantebreve på nom. DKK 1.000.000 med pant i Chr. 8.Vej 22, Silkeborg.
Ejerpantebrev på nom. DKK 1.000.000 med pant i Mariagervej 20 og Skansegade 9,
Randers.