

Over Noret 15 ApS
Ørbyhage 14, 6100 Haderslev

Årsrapport for
1. juli 2015 - 30. juni 2016

CVR-nr. 29 84 14 62

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. december 2016.

Søren K. Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Over Noret 15 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 14. december 2016

Direktion

Søren K. Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Over Noret 15 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Over Noret 15 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 selskabets 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 selskabets 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Kolding, den 14. december 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Peder Nygaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Over Noret 15 ApS
Ørbyhage 14
6100 Haderslev

CVR-nr.: 29 84 14 62
Stiftet: 4. september 2006
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Søren K. Hansen

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jupitervej 4
6000 Kolding

Bankforbindelse

Nykredit Bank A/S, Kalvebod Brygge 1 - 3, 1780 København V

Modervirksomhed

Senex A/S

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er entreprenørvirksomhed samt køb, salg og udvikling af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ledelsen har i regnskabsåret fortsat bestræbelserne på afhændelse af selskabets investering i ejendommen Over Noret 15.

For at beskytte værdiansættelsen af ejendommen og den udbudte markedspris har ledelsen skønnet, at en fortsat udlejning af ejendommen frem til et salg, er den strategi som bedst muligt sikre virksomhedens aktiv. Denne strategi er fortsat i indeværende regnskabsår.

Med ovenstående dispositioner er det ledelsens vurdering, at der er sket en fortsat sikring af værdiansættelsen, som ejendommen er indregnet til i den foreliggende årsrapport. Ledelsen er derfor ikke indstillet på i en salgssituation at indgå en handelsaftale, som på væsentlige punkter afviger fra den nuværende udbudte handelspris og handelsbetingelser.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.161.306 kr. mod 598.596 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 393.708 kr. mod 3.769.763 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Over Noret 15 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har med virkning fra 1. juli 2015 førtidsimplementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Gælden var i tidligere regnskabsår indregnet til kursværdi. Reguleringen af restgælden er indregnet i resultatopgørelsen for indeværende regnskabsår.

Årsrapporten er herudover aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme.

Vareforbrug omfatter omkostninger til drift af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi/amortiseret restgæld samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år
------------------------------	---------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Varebeholdninger

Selskabets ejendom opført med henblik på videresalg måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostprisen omfatter råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og direkte produktionsomkostninger samt finansieringsomkostninger i byggeperioden.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Over Noret 15 ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste	1.161.306	598.596
Værdiregulering af investeringsejendomme	-93.249	5.339.152
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver	-150.000	-697.604
Driftsresultat	918.057	5.240.144
1 Øvrige finansielle omkostninger	-414.349	-404.381
Resultat før skat	503.708	4.835.763
2 Skat af årets resultat	-110.000	-1.066.000
Årets resultat	393.708	3.769.763
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	393.708	3.769.763
Disponeret i alt	393.708	3.769.763

Balance 30. juni

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		kr.	kr.
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	14.613.000	14.200.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	14.613.000	14.200.000
	Anlægsaktiver i alt	14.613.000	14.200.000
Omsætningsaktiver			
	Fremstillede varer og handelsvarer	2.825.000	2.975.000
	Varebeholdninger i alt	2.825.000	2.975.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	219.050	212.650
	Periodeafgrænsningsposter	17.188	2.544
	Tilgodehavender i alt	236.238	215.194
	Omsætningsaktiver i alt	3.061.238	3.190.194
	Aktiver i alt	17.674.238	17.390.194

Balance 30. juni

Passiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	2.042.549	1.648.840
Egenkapital i alt	2.167.549	1.773.840
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	880.000	770.000
Hensatte forpligtelser i alt	880.000	770.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	9.304.538	9.208.978
Deposita	570.000	570.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.874.538	9.778.978
Kortfristet del af langfristet gæld	400.500	384.000
Gæld til pengeinstitutter	1.307.355	883.570
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.004.295	3.329.285
Anden gæld	31.001	461.521
Periodeafgrænsningsposter	9.000	9.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.752.151	5.067.376
Gældsforpligtelser i alt	14.626.689	14.846.354
Passiver i alt	17.674.238	17.390.194
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		
9 Nærtstående parter		

Noter

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	111.012	156.005
Andre rentekomkostninger	303.337	248.376
	414.349	404.381
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	110.000	1.066.000
	110.000	1.066.000
3. Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner
	r.	r.
Kostpris primo	9.367.097	132.500
Kostpris ultimo	9.367.097	132.500
Opskrivninger primo	4.832.903	0
Årets opskrivninger	413.000	0
Opskrivninger ultimo	5.245.903	0
Af- og nedskrivninger primo	0	132.500
Af- og nedskrivninger ultimo	0	132.500
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.613.000	0
	30/6 2016 kr.	30/6 2015 kr.
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	125.000	125.000

Anpartskapitalen består af nom. kr. 12.500 A-kapitalandele og nom. kr. 112.500 B-kapitalandele.

Noter

	30/6 2016 kr.	30/6 2015 kr.
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	1.648.841	-2.120.923
Årets overførte overskud eller underskud	393.708	3.769.763
	2.042.549	1.648.840

6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år r.	Restgæld efter 5 år r.	Gæld i alt 30/6 2016 r.	Gæld i alt 30/6 2015 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	400.500	8.058.000	10.105.538	9.976.978
Deposita	0	570.000	570.000	570.000
	400.500	8.628.000	10.675.538	10.546.978

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.705 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 17.438 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, er der afgivet kaution fra tilknyttet virksomhed til den til enhver tid værende kredit til Nykredit Bank A/S.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Senex A/S, CVR-nr. 21 77 62 70 som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Noter

8. Eventualposter (fortsat) **Sambeskatning (fortsat)**

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

9. Nærtstående parter **Ejerforhold**

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Senex A/S, Kolding