



Tlf.: 96 26 38 00
 herning@bdo.dk
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
 Birk Centerpark 30
 DK-7400 Herning
 CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET OVERGAARD & VESTERGAARD APS
C/O JOHN VESTERGAARD OLESEN, NØRHOLMVEJ 27, 7400 HERNING

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 selskabets ordinære generalforsamling,
 den 31. maj 2018

Per Overgaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Overgaard & Vestergaard ApS c/o John Vestergaard Olesen Nørholmvej 27 7400 Herning
	CVR-nr.: 29 91 26 88 Stiftet: 15. september 2006 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Steen Vestergaard Olesen Kim Vestergaard Olesen John Vestergaard Olesen Per Overgaard
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
Pengeinstitut	Handelsbanken Gl. Landevej 151 7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Overgaard & Vestergaard ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 30. maj 2018

Direktion:

Steen Vestergaard Olesen

Kim Vestergaard Olesen

John Vestergaard Olesen

Per Overgaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Overgaard & Vestergaard ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Overgaard & Vestergaard ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 30. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23302

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		640.558	759.237
Finansielle indtægter.....		0	25
Finansielle omkostninger.....	2	-323.435	-545.866
RESULTAT FØR SKAT		317.123	213.396
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		317.123	213.396
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		317.123	213.396
I ALT		317.123	213.396

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		19.474.837	19.410.837
Materielle anlægsaktiver.....	3	19.474.837	19.410.837
ANLÆGSAKTIVER.....		19.474.837	19.410.837
Andre tilgodehavender.....		8.311	35.985
Tilgodehavender.....		8.311	35.985
Likvide beholdninger.....		125.426	34.479
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		133.737	70.464
AKTIVER.....		19.608.574	19.481.301
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overkurs ved emission.....		362.500	362.500
Overført overskud.....		469.447	152.324
EGENKAPITAL.....	4	956.947	639.824
Banklån.....		14.348.712	14.916.028
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	14.348.712	14.916.028
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	447.400	200.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		702.568	693.850
Gæld, associerede virksomheder.....		574.426	563.163
Anden gæld.....		2.554.621	2.444.636
Periodeafgrænsningsposter.....		23.900	23.800
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.302.915	3.925.449
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		18.651.627	18.841.477
PASSIVER.....		19.608.574	19.481.301
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	6		

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2016: 0)			
Finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	27.342	28.027	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	296.093	517.839	
	323.435	545.866	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2017.....		19.171.108	
Tilgang.....		64.000	
Kostpris 31. december 2017.....		19.235.108	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....		239.729	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....		239.729	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		19.474.837	

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af tre udlejningsejendomme i Herning, som blev anskaffet i 2006, 2013 og 2015. To af boligejendommene dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Den sidste boligejendoms dagsværdi vurderes ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand, som baserer sin værdiansættelse på salgsvurdering.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 4.144 tkr. samlet set for de to ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 842 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 220 tkr. samt en udlejningsprocent på 97%.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 3-6%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3-6% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Herning.

NOTER

					Note
Egenkapital					4
		Anpartskapital	Overkurs ved emission	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	125.000		362.500	152.324	639.824
Forslag til årets resultatdisponering.....				317.123	317.123
Egenkapital 31. december 2017.....	125.000		362.500	469.447	956.947
 Langfristede gældsforpligtelser					 5
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Banklån.....	15.116.028	14.796.112	447.400	12.712.769	
	15.116.028	14.796.112	447.400	12.712.769	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 6
Ejerpantebrev, 4.950 tkr. med pant i Sølvgade 26, 7400 Herning, 18.000 tkr. med pant i Silkeborgvej 12 C-F, 7400 Herning og 2.200 tkr. med pant i Dalgasgade 48, 7400 Herning til sikkerhed for bankgæld på 14.796.112 kr. Grunde og bygningers regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 19.474.837 kr.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Overgaard & Vestergaard ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom og administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige værdier og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.