

Overmarksgaarden ApS

Dahliavej 10, 8700 Horsens

CVR-nr. 30 57 70 35



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

31/5 2017

Som dirigent:

Henning B. Andersen



Building a better
working world



Indhold

| | |
|---|----------|
| Ledespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Oplysninger om selskabet | 4 |
| Beretning | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 6 |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Overmarksgaarden ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 28. maj 2017
Direktion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Henning Fynbo Madsen'.

Henning Fynbo Madsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Overmarksgaarden ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Overmarksgaarden ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 28. maj 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Peter K. Eilertsen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

| | |
|----------------------|--|
| Navn | Overmarksgaarden ApS |
| Adresse, postnr., by | Dahliavej 10, 8700 Horsens |
| CVR-nr. | 30 57 70 35 |
| Stiftet | 1. maj 2007 |
| Hjemstedskommune | Horsens |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |
| Direktion | Henning Fynbo Madsen |
| Revisor | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens |
| Bankforbindelse | Sydbank Søndergade 18-20, 8700 Horsens |

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering og køb af fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 447.039 kr. mod 1.287.465 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 12.751.371 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2016 | 2015 |
|------|---|----------------|------------------|
| | Bruttofortjeneste | 115.685 | 844.966 |
| | Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | -44.291 | 0 |
| | Resultat før finansielle poster | 71.394 | 844.966 |
| | Finansielle indtægter | 416.395 | 344.705 |
| | Finansielle omkostninger | -71.909 | 0 |
| | Resultat før skat | 415.880 | 1.189.671 |
| 2 | Skat af årets resultat | 31.159 | 97.794 |
| | Årets resultat | 447.039 | 1.287.465 |
| | | | |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | 6.400.000 | 700.000 |
| | Overført resultat | -5.952.961 | 587.465 |
| | | 447.039 | 1.287.465 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 3 | Immaterielle anlægsaktiver | | |
| | Erhvervede immaterielle anlægsaktiver | 139.196 | 146.522 |
| | | <u>139.196</u> | <u>146.522</u> |
| 4 | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Grunde og bygninger | 5.622.315 | 6.240.680 |
| 5 | Investeringsejendomme | 2.221.110 | 0 |
| | | <u>7.843.425</u> | <u>6.240.680</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>7.982.621</u> | <u>6.387.202</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Varebeholdninger | | |
| | Grund til videresalg | 581.400 | 0 |
| | | <u>581.400</u> | <u>0</u> |
| | Tilgodehavender | | |
| | Andre tilgodehavender | 51.609 | 0 |
| | | <u>51.609</u> | <u>0</u> |
| | Værdipapirer og kapitalandele | | |
| | Andre værdipapirer og kapitalandele | 4.729.219 | 6.055.693 |
| | | <u>4.729.219</u> | <u>6.055.693</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>1.853.885</u> | <u>2.094.663</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>7.216.113</u> | <u>8.150.356</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>15.198.734</u> | <u>14.537.558</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|------|---|-------------------|-------------------|
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| | Aktiekapital | 125.000 | 125.000 |
| | Reserve for opskrivninger | 558.390 | 558.390 |
| | Overført resultat | 5.667.981 | 11.620.942 |
| | Foreslået udbytte | 6.400.000 | 700.000 |
| | Egenkapital i alt | <u>12.751.371</u> | <u>13.004.332</u> |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| | Udskudt skat | 964.917 | 1.097.727 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>964.917</u> | <u>1.097.727</u> |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 6 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 1.046.613 | 0 |
| | | <u>1.046.613</u> | <u>0</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 6 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 40.000 | 0 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 1.614 | 673 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 268.385 | 88.414 |
| | Skyldig selskabsskat | 54.721 | 179.971 |
| | Deposita | 41.750 | 12.000 |
| | Anden gæld | 29.363 | 154.441 |
| | | <u>435.833</u> | <u>435.499</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>1.482.446</u> | <u>435.499</u> |
| | PASSIVER I ALT | <u>15.198.734</u> | <u>14.537.558</u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Aktiekapital | Reserve for opskrivninger | Overført resultat | Foreslået udbytte | I alt |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2015 | 125.000 | 558.390 | 11.033.477 | 700.000 | 12.416.867 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 587.465 | 700.000 | 1.287.465 |
| Udloddet udbytte | 0 | 0 | 0 | -700.000 | -700.000 |
| Egenkapital 1. januar 2016 | 125.000 | 558.390 | 11.620.942 | 700.000 | 13.004.332 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -5.952.961 | 6.400.000 | 447.039 |
| Udloddet udbytte | 0 | 0 | 0 | -700.000 | -700.000 |
| Egenkapital 31. december 2016 | 125.000 | 558.390 | 5.667.981 | 6.400.000 | 12.751.371 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Overmarksgaarden ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter består af huslejeindtægter og indregnes for perioden, som huslejeindtægten vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af langfristede aktiver.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|---------------------------------------|----------|
| Erhvervede immaterielle anlægsaktiver | 20 år |
| Grunde og bygninger | 20-50 år |

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Andre immaterielle anlægsaktiver omfatter udviklingsprojekter og andre erhvervede immaterielle rettigheder.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Reserven omfatter opskrivninger af materielle aktiver/kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris efter fradrag af udskudt skat.

Reserven for opskrivninger reduceres med de foretagne afskrivninger, der kan henføres til opskrivningen.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor- ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

| kr. | 2016 | 2015 | |
|--|----------------------------|--|------------------|
| 2 Skat af årets resultat | | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 101.651 | 198.270 | |
| Årets regulering af udskudt skat | -132.810 | -296.064 | |
| | <u>-31.159</u> | <u>-97.794</u> | |
| 3 Immaterielle anlægsaktiver | | | |
| kr. | | Erhvervede immaterielle anlægsaktiver | |
| Kostpris 1. januar 2016 | | 146.522 | |
| Kostpris 31. december 2016 | | <u>146.522</u> | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2016 | | 0 | |
| Afskrivninger | | <u>7.326</u> | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2016 | | <u>7.326</u> | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 | | <u>139.196</u> | |
| 4 Materielle anlægsaktiver | | | |
| kr. | Grunde og bygninger | Investerings-ejendomme | I alt |
| Kostpris 1. januar 2016 | 5.682.290 | 0 | 5.682.290 |
| Tilgange | 0 | 2.221.110 | 2.221.110 |
| Overført | -23.010 | 0 | -23.010 |
| Kostpris 31. december 2016 | <u>5.659.280</u> | <u>2.221.110</u> | <u>7.880.390</u> |
| Værdireguleringer 1. januar 2016 | 558.390 | 0 | 558.390 |
| Overført | -558.390 | 0 | -558.390 |
| Værdireguleringer 31. december 2016 | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Afskrivninger | <u>36.965</u> | <u>0</u> | <u>36.965</u> |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2016 | <u>36.965</u> | <u>0</u> | <u>36.965</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 | <u>5.622.315</u> | <u>2.221.110</u> | <u>7.843.425</u> |
| 5 Investeringsejendomme | | | |

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav 3,96 % for 2016.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | Gæld i alt 31/12 2016 | Afdrag næste år | Langfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------|----------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.086.613 | 40.000 | 1.046.613 | 886.000 |
| | <u>1.086.613</u> | <u>40.000</u> | <u>1.046.613</u> | <u>886.000</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Henning Fynbo Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter er stillet pant i investeringsejendom for en værdi af 1.087 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 2.221 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Ejerforeningen Åhusene 7 er der afgivet ejerpantebrev for 40 t.kr. i ejendommen Åhusene 7, 2.5, 8000 Aarhus C.

9 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed

Henning Fynbo Holding ApS

Hjemsted

Dahliavej 10, 8700 Horsens