

Overmarksgaarden ApS

Dahliavej 10, 8700 Horsens

CVR-nr. 30 57 70 35

Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Dirigent:

.....





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Overmarksgaarden ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 17. august 2018
Direktion:

.....
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. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du 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 dig 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 dit 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, du 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 17. august 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter Klindt Eilertsen
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne16625



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. juli 2017 - 30. juni 2018
Direktion	Henning Fynbo Madsen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelse	Sydbank Søndergade 18-20, 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på 21.294 kr. mod et overskud på 203.580 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på 6.576.245 kr.

Ledelsen anser årets resultat for ikke 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. juli 2017 - 30. juni 2018

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017/18 12 mdr.	2017 6 mdr.
	Bruttofortjeneste	101.992	63.546
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-44.291	-22.146
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	57.701	41.400
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-5.000	5.000
	Resultat før finansielle poster	52.701	46.400
	Finansielle indtægter	0	222.253
	Finansielle omkostninger	-25.401	-7.654
	Resultat før skat	27.300	260.999
2	Skat af årets resultat	-6.006	-57.419
	Årets resultat	21.294	203.580
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	21.294	203.580
		21.294	203.580

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Balance

Note	kr.	2017/18	2017
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Immaterielle anlægsaktiver		
	Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	128.207	135.533
		<u>128.207</u>	<u>135.533</u>
4	Materielle anlægsaktiver		
	Landbrugsjord	4.203.867	4.203.867
	Stuehus	1.133.830	1.157.700
	Driftsbygninger	229.170	242.265
5	Investeringsejendomme	2.221.110	2.226.110
		<u>7.787.977</u>	<u>7.829.942</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.916.184</u>	<u>7.965.475</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Grund til videresalg	581.400	581.400
		<u>581.400</u>	<u>581.400</u>
	Likvide beholdninger	<u>301.630</u>	<u>244.529</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>883.030</u>	<u>825.929</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>8.799.214</u></u>	<u><u>8.791.404</u></u>

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Balance

Note	kr.	2017/18	2017
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Aktiekapital	125.000	125.000
	Reserve for opskrivninger	558.390	558.390
	Overført resultat	5.892.855	5.871.561
	Foreslået udbytte	0	0
	Egenkapital i alt	6.576.245	6.554.951
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	950.300	961.144
	Hensatte forpligtelser i alt	950.300	961.144
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	990.712	1.033.071
	Skyldig selskabsskat	16.850	18.545
		1.007.562	1.051.616
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	40.000	35.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	123.436	116.766
	Deposita	64.250	41.750
	Anden gæld	37.421	30.177
		265.107	223.693
	Gældsforpligtelser i alt	1.272.669	1.275.309
	PASSIVER I ALT	8.799.214	8.791.404

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

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	558.390	5.667.981	6.400.000	12.751.371
Overført via resultatdisponering	0	0	203.580	0	203.580
Udloddet udbytte	0	0	0	-6.400.000	-6.400.000
Egenkapital 1. juli 2017	125.000	558.390	5.871.561	0	6.554.951
Overført via resultatdisponering	0	0	21.294	0	21.294
Egenkapital 30. juni 2018	125.000	558.390	5.892.855	0	6.576.245

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Overmarksgaarden ApS for 2017/18 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, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

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
Landbrugsjord	20-50 år

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde og landbrugsjord afskrives ikke.

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele og transaktioner i fremmed valuta.

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 indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. 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 administrationselskabet.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Andre immaterielle anlægsaktiver omfatter erhvervede immaterielle rettigheder.

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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris 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.

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

Grund til videresalg måles til skønnet dagsværdi. Opskrivning i forhold til kostpris er bogført direkte på egenkapital henholdsvis udskudt skat.

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.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Reserven omfatter opskrivninger af varebeholdninger 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 kontorejendomme 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.

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. juli 2017 - 30. juni 2018

Noter

kr.	2017/18 12 mdr.	2017 6 mdr.
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	16.850	61.192
Årets regulering af udskudt skat	-10.844	-3.773
	<u>6.006</u>	<u>57.419</u>

3 Immaterielle anlægsaktiver

kr.	Erhvervede immaterielle anlægsaktiver
Kostpris 1. juli 2017	146.522
Kostpris 30. juni 2018	146.522
Af- og nedskrivninger 1. juli 2017	10.989
Afskrivninger	7.326
Af- og nedskrivninger 30. juni 2018	18.315
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	<u>128.207</u>

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Landbrugsjord	Stuehus	Driftsbygninger	Investerings- ejendomme	I alt
Kostpris 1. juli 2017	4.203.867	1.193.505	261.908	2.221.110	7.880.390
Kostpris 30. juni 2018	4.203.867	1.193.505	261.908	2.221.110	7.880.390
Opskrivninger 1. juli 2017	0	0	0	5.000	5.000
Årets værdireguleringer	0	0	0	-5.000	-5.000
Opskrivninger 30. juni 2018	0	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger 1. juli 2017	0	35.805	19.643	0	55.448
Afskrivninger	0	23.870	13.095	0	36.965
Af- og nedskrivninger 30. juni 2018	0	59.675	32.738	0	92.413
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	<u>4.203.867</u>	<u>1.133.830</u>	<u>229.170</u>	<u>2.221.110</u>	<u>7.787.977</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 3,75 % for 2018.

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Noter

6 Aktiekapital

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 125.000 kr. de seneste 5 år.

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/6 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.030.712	40.000	990.712	830.465
Skyldig selskabsskat	16.850	0	16.850	0
	<u>1.047.562</u>	<u>40.000</u>	<u>1.007.562</u>	<u>830.465</u>

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

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

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter er stillet pant i investeringsejendom for en værdi af 1.131 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.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henning Fynbo Madsen

Direktion

På vegne af: Overmarksgaarden ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-777176125888

IP: 185.19.xxx.xxx

2018-09-07 14:40:09Z

NEM ID 

Henning Fynbo Madsen

Dirigent

På vegne af: Overmarksgaarden ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-777176125888

IP: 185.19.xxx.xxx

2018-09-07 14:49:50Z

NEM ID 

Peter Klindt Eilertsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-001622419623

IP: 145.62.xxx.xxx

2018-09-09 07:44:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FFOEW-G5PAG-GW363-HAFZ5-CG0WVG-K36GX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>