

Øverup Erhvervsvej 1 ApS
Transportbuen 2-4, Øverup
4700 Næstved
CVR-nr. 32065678

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.04.2017

Dirigent



Navn: Henrik Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Øverup Erhvervsvej 1 ApS
Transportbuen 2-4, Øverup
4700 Næstved

CVR-nr.: 32065678

Stiftet: 17.02.2009

Hjemsted: Næstved

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Henrik Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Kindhestegade 4-6
4700 Næstved

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Øverup Erhvervsvej 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 19.04.2017

Direktion


Henrik Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Øverup Erhvervsvej 1 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Øverup Erhvervsvej 1 ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Næstved, den 19.04.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Jesper Hartmann Olesen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 314 t.kr. mod 692 t.kr. sidste år, og selskabets egenkapital udgør 1.314 t.kr. pr. 31. december 2016.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		979.754	948.420
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(68.892)	86.531
Driftsresultat		910.862	1.034.951
Andre finansielle indtægter	1	1.708	103.000
Andre finansielle omkostninger	2	(509.875)	(330.445)
Resultat før skat		402.695	807.506
Skat af årets resultat	3	(88.592)	(115.787)
Årets resultat		314.103	691.719
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	4.448.111
Overført resultat		314.103	(3.756.392)
		314.103	691.719

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		14.111.764	14.111.764
Materielle anlægsaktiver	4	14.111.764	14.111.764
 Anlægsaktiver		 14.111.764	 14.111.764
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		19.048	2.211.058
Andre tilgodehavender		17.592	0
Tilgodehavender		36.640	2.211.058
 Omsætningsaktiver		 36.640	 2.211.058
 Aktiver		 14.148.404	 16.322.822

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		814.103	500.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	4.448.111
Egenkapital		<u>1.314.103</u>	<u>5.448.111</u>
Udskudt skat		1.152.210	1.085.012
Hensatte forpligtelser		<u>1.152.210</u>	<u>1.085.012</u>
Gæld til realkreditinstitutter		6.114.000	6.114.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>6.114.000</u>	<u>6.114.000</u>
Bankgæld		1.622.072	2.339.915
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.608.807	121.155
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		124.060	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		21.394	117.984
Anden gæld		1.191.758	1.096.645
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.568.091</u>	<u>3.675.699</u>
Gældsforpligtelser		<u>11.682.091</u>	<u>9.789.699</u>
Passiver		<u>14.148.404</u>	<u>16.322.822</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	500.000	4.448.111	5.448.111
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(4.448.111)	(4.448.111)
Årets resultat	0	314.103	0	314.103
Egenkapital ultimo	500.000	814.103	0	1.314.103

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.708	103.000
	1.708	103.000
	2016	2015
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	119.412	0
Øvrige finansielle omkostninger	390.463	330.445
	509.875	330.445
	2016	2015
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	21.394	117.984
Ændring af udskudt skat	67.198	(2.197)
	88.592	115.787

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>10.087.297</u>
Kostpris ultimo	<u>10.087.297</u>
Opskrivninger primo	<u>4.024.467</u>
Opskrivninger ultimo	<u>4.024.467</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>14.111.764</u>

Selskabets investeringsejendom er en erhvervsnejendom på 1.296 kvm. opført på et samlet grundareal på 7.684 kvm. beliggende i Næstved. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100% udlejet på en lejekontrakt med 6 måneders uopsigelighe

Årlig leje pr. kvm. for bygninger udgør ca. 742 kr. pr. 31.12.2016.

Herudover udlejes ca. 3.000 kvm. grund separat for en årlig leje på 48 kr. pr. kvm. pr. 31.12.2016.

Afkastkravet udgør ca. 7% pr. 31.12.2016 (7% pr. 31.12.2015).

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 948 t.kr.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved ansættelsen af dagsværdien.

	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.061.099</u>
	<u>5.061.099</u>

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med HH Næstved ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.114 t.kr., er der tinglyst pant 6.114 t.kr. i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 14.112 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til banker, 1.622 t.kr., er der tinglyst ejerpantebreve på 4.400 t.kr. med pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 14.112 t.kr.

Ejerpantebrevet ligger herudover til sikkerhed for søsterselskabet Henrik Hansen Automobiler A/S' engagement med Nykredit. Pr. 31. december 2016 har Henrik Hansen Automobiler A/S trukket 439 t.kr. på kreditfaciliteterne.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, salgsfremmende omkostninger, administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske virksomheder i koncernen under HH Næstved ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.