


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

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.04.2016

Dirigent



Navn: Henrik Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 32065678

Stiftet: 17.02.2009

Hjemsted: Næstved

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Henrik Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Kindhestegade 4-6
4700 Næstved

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2015 - 31.12.2015 for opfyldt. Derudover indstiller vi til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 04.03.2016

Direktion



Henrik Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Øverup Erhvervsvej 1 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Øverup Erhvervsvej 1 ApS for regnskabsperioden 01.01.2015 - 31.12.2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 04.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jesper Hartmann Olesen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ole Mortensen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 691.719 mod kr. 1.165.314 sidste år, og selskabets egenkapital udgør kr. 5.448.111 pr. 31. december 2015.

Begivenheder efter balancedagen

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af vurdering fra ekstern uafhængig mægler eller på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		948.420	907.326
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	1.560.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>86.531</u>	<u>(713.298)</u>
Driftsresultat		1.034.951	1.754.028
Andre finansielle indtægter	1	103.000	98.983
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(330.445)</u>	<u>(371.259)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		807.506	1.481.752
Skat af ordinært resultat	3	<u>(115.787)</u>	<u>(316.438)</u>
Årets resultat		<u>691.719</u>	<u>1.165.314</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		4.448.111	0
Overført resultat		<u>(3.756.392)</u>	<u>1.165.314</u>
		<u>691.719</u>	<u>1.165.314</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		14.111.764	14.000.000
Materielle anlægsaktiver	4	<u>14.111.764</u>	<u>14.000.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>14.111.764</u>	 <u>14.000.000</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		 2.211.058	 2.262.191
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>5.363</u>
Tilgodehavender		<u>2.211.058</u>	<u>2.267.554</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>2.211.058</u>	 <u>2.267.554</u>
 Aktiver		 <u><u>16.322.822</u></u>	 <u><u>16.267.554</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		500.000	4.256.392
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>4.448.111</u>	<u>0</u>
Egenkapital		<u>5.448.111</u>	<u>4.756.392</u>
Udskudt skat		<u>1.085.012</u>	<u>1.087.209</u>
Hensatte forpligtelser		<u>1.085.012</u>	<u>1.087.209</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>6.114.000</u>	<u>6.114.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>6.114.000</u>	<u>6.114.000</u>
Bankgæld		2.339.915	2.952.846
Gæld til tilknyttede virksomheder		121.155	4.168
Skyldig selskabsskat		117.984	166.650
Anden gæld		<u>1.096.645</u>	<u>1.186.289</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.675.699</u>	<u>4.309.953</u>
Gældsforpligtelser		<u>9.789.699</u>	<u>10.423.953</u>
Passiver		<u>16.322.822</u>	<u>16.267.554</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	4.256.392	0	4.756.392
Årets resultat	0	(3.756.392)	4.448.111	691.719
Egenkapital ultimo	500.000	500.000	4.448.111	5.448.111

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.		
1. Andre finansielle indtægter				
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	103.000	98.983		
	<u>103.000</u>	<u>98.983</u>		
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.		
2. Andre finansielle omkostninger				
Øvrige finansielle omkostninger	330.445	371.259		
	<u>330.445</u>	<u>371.259</u>		
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.		
3. Skat af ordinært resultat				
Aktuel skat	117.984	(166.650)		
Ændring af udskudt skat	(2.197)	483.088		
	<u>115.787</u>	<u>316.438</u>		
		<u>Investerings- ejendomme</u> kr.		
4. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo		11.535.533		
Tilgange		111.764		
Kostpris ultimo		<u>11.647.297</u>		
Opskrivninger primo		2.464.467		
Opskrivninger ultimo		<u>2.464.467</u>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>14.111.764</u>		
	<u>Forfald inden</u> 12 måneder 2014 kr.	<u>Forfald inden</u> 12 måneder 2015 kr.	<u>Forfald efter</u> 12 måneder 2015 kr.	<u>Restgæld efter</u> 5 år 2015 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	6.114.000	5.528.543
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6.114.000</u>	<u>5.528.543</u>

Noter

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med HH Næstved ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtigelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.114 tkr., er der tinglyst pant 6.114 tkr. i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 14.112 tkr.

Til sikkerhed for gæld til banker, 2.340 tkr., er der tinglyst ejerpantebreve på 4.400 tkr. med pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 14.112 tkr.

Ejerpantebrevet ligger herudover til sikkerhed for søsterselskabet Henrik Hansen Automobile A/S' engagement med Nykredit. Pr. 31. december 2015 har Henrik Hansen Automobile A/S trukket 2.984 tkr. på kreditfaciliteterne.