

# **Ejendomsselskabet Overholmvej 10, Hedensted ApS**

Overholmvej 10, 8722 Hedensted

CVR-nr. 21 19 72 46

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. februar 2022

Dirigent:

.....  
Morten Overgaard

## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Overholmvej 10, Hedensted ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 15. februar 2022  
Direktion:

.....  
Morten Overgaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Overholmvej 10, Hedensted ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Overholmvej 10, Hedensted ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 15. februar 2022  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Lene Kamper Jørgensen  
statsaut. revisor  
mne34456

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Overholmvej 10, Hedensted ApS
Adresse, postnr., by	Overholmvej 10, 8722 Hedensted
CVR-nr.	21 19 72 46
Stiftet	3. juni 1998
Hjemstedskommune	Hedensted
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Morten Overgaard
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle
Bankforbindelse	Handelsbanken

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i værdipapirer, køb/salg af ejendom samt udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 893.388 kr. mod et overskud på 665.129 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 5.375.260 kr.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Der er indgået lejekontrakt med eksisterende lejere med væsentlig lejereduktion i årene 2022 til 2024.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.465.879	1.177.303
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-234.988	-234.379
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	1.230.891	942.924
	Finansielle indtægter	0	133
	Finansielle omkostninger	-84.505	-90.383
	<b>Resultat før skat</b>	1.146.386	852.674
2	Skat af årets resultat	-252.998	-187.545
	<b>Årets resultat</b>	<u>893.388</u>	<u>665.129</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	700.000	650.000
	Overført resultat	193.388	15.129
		<u>893.388</u>	<u>665.129</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2021	2020
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
3	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	9.100.364	9.335.352
		<u>9.100.364</u>	<u>9.335.352</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>9.100.364</u>	<u>9.335.352</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Andre tilgodehavender	0	200.000
		<u>0</u>	<u>200.000</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>77.638</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>77.638</u>	<u>200.000</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>9.178.002</u></u>	<u><u>9.535.352</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2021	2020
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Reserve for opskrivninger	802.551	825.282
	Overført resultat	3.822.709	3.606.590
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	700.000	650.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>5.375.260</u>	<u>5.131.872</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	1.608.701	1.592.973
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>1.608.701</u>	<u>1.592.973</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til banker	1.833.312	1.958.316
		<u>1.833.312</u>	<u>1.958.316</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	125.004	125.004
	Gæld til banker	0	263.915
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	52.775
	Skyldig selskabsskat	37.270	83.400
	Anden gæld	188.455	327.097
		<u>360.729</u>	<u>852.191</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.194.041</u>	<u>2.810.507</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>9.178.002</u>	<u>9.535.352</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 5 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	848.013	3.568.730	400.000	4.866.743
Overført via resultatdisponering	0	0	15.129	650.000	665.129
Tilbageførsel af opskrivninger	0	-22.731	22.731	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0	-400.000	-400.000
<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>825.282</b>	<b>3.606.590</b>	<b>650.000</b>	<b>5.131.872</b>
Overført via resultatdisponering	0	0	193.388	700.000	893.388
Tilbageførsel af opskrivninger	0	-22.731	22.731	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0	-650.000	-650.000
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>802.551</b>	<b>3.822.709</b>	<b>700.000</b>	<b>5.375.260</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Overholmvej 10, Hedensted ApS for 2021 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.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Indtægter ved udlejning af ejendom indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

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.

#### Andre 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, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på 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:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### 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, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele.

##### 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.

##### Balancen

##### 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.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

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

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.

##### Egenkapital

##### Reserve for opskrivninger

Reserven omfatter opskrivninger af materielle anlægsaktiver 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealizationsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	237.270	169.400
Årets regulering af udskudt skat	15.728	18.145
	<u>252.998</u>	<u>187.545</u>

### 3 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2021	10.770.566
Kostpris 31. december 2021	10.770.566
Opskrivninger 1. januar 2021	1.804.472
Opskrivninger 31. december 2021	1.804.472
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	3.239.686
Årets afskrivninger	234.988
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	3.474.674
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u>9.100.364</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021, hvis opskrivning ikke havde været foretaget	<u>8.071.452</u>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 1.333 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

### 5 Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 6.000 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 9.101 t.kr. (2020: 9.335 t.kr.) Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld med en restgæld på 1.958 t.kr. pr. 31. december 2021 (2020: 2.083 t.kr.).

# 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.”

## Morten Overgaard

### Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet Overholmvej 10, Heden...

Serienummer: PID:9208-2002-2-114009313325

IP: 5.103.xxx.xxx

2022-02-15 10:54:18 UTC

NEM ID 

## Morten Overgaard

### Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Overholmvej 10, Heden...

Serienummer: PID:9208-2002-2-114009313325

IP: 5.103.xxx.xxx

2022-02-15 10:54:18 UTC

NEM ID 

## Lene Kamper Joergensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:45424883

IP: 5.103.xxx.xxx

2022-02-15 11:02:24 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CU44H-F6GQA-E7XGG-SVK6G-FFM2X-QEAFH

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>