

# Overlund Ejendomme ApS

Rughøjen 4, 8800 Viborg

CVR-nr. 29 39 65 31

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 13 / 7 2021



Dirigent

# Indholdsfortegnelse

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| Ledelsespåtegning                          | 1                  |
| Selskabsoplysninger                        | 2                  |
| Ledelsesberetning                          | 3                  |
| Regnskabspraksis                           | 4 - 6              |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 7                  |
| Balance 31. december                       | 8 - 9              |
| Noter til årsrapporten                     | 10 - 11            |

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2020 for Overlund Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsregnskabet for 2020 er ikke revideret. Direktionen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det indstilles til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2021 ikke skal revideres. Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 11. juli 2021

**Direktion**



Lasse Høeg Christensen

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Overlund Ejendomme ApS  
c/o Lasse Høeg Christensen  
Rughøjen 4  
8800 Viborg

CVR-nr.: 29 39 65 31

Hjemsteds-

kommune: Viborg

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Lasse Høeg Christensen

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at besidde aktier/anpartar og investering i ejendomme, udlejning af ejendomme samt anden investering.

### **Udviklingen i regnskabsåret**

Årets resultat på DKK 484.124 anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Overlund Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Af særlige konkurrencemæssige hensyn er nettoomsætningen ikke oplyst, men indregnes med visse omkostninger i bruttofortjenesten i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til kontorlokaler, kontoromkostninger mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

# Regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi med udgangspunkt i en vurdering af ejendommen ud fra det forventede driftsafkast og et forrentningskrav til ejendommen.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen, herunder omkostninger til finansiering, indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ved beregning er anvendt ejendommens faktiske lejeindtægter omregnet til årsbasis med fradrag af ejendommens forventede driftsomkostninger for det kommende regnskabsår. Forrentningskravet fastsættes hvert år ud fra en vurdering af forrentningskravet ved køb og salg af investeringsejendomme. For 2020 er anvendt et forrentningskrav for investeringsejendomme på mellem 5,00 % og 5,50 %.

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under værdiregulering af investeringsejendomme. Opskrivninger, med fradrag af udskudt skat, overføres til reserve for opskrivning til dagsværdi under egenkapitalen.

Aktiver med en kostpris på under DKK 14.100 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Regnskabspraksis

### **Skyldig skat og udskudt skat (fortsat)**

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juri-diske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lov-givning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser opstået ved erhvervelse af investeringsejendomme indregnes til lånets pantebrevsrestgæld.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, anpartshavere samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2020           | 2019           |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          |      | <b>555.514</b> | <b>559.990</b> |
| Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi |      | 235.000        | -217.110       |
| Administrationsomkostninger                       |      | -1.353         | -6.235         |
| <b>Driftsresultat</b>                             |      | <b>789.161</b> | <b>336.645</b> |
| Finansielle indtægter                             |      | 0              | 0              |
| Finansielle omkostninger                          | 1    | -165.269       | -165.771       |
| <b>Resultat før skat</b>                          |      | <b>623.892</b> | <b>170.874</b> |
| Skat af årets resultat                            |      | -139.768       | -39.443        |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>484.124</b> | <b>131.431</b> |

### Forslag til resultatdisponering

|  |  |                |                |
|--|--|----------------|----------------|
| Udbytte for regnskabsåret                    |  | 0              | 0              |
| Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver |  | 183.300        | -111.923       |
| Overført resultat                            |  | 300.824        | 243.354        |
| <b>Disponeret i alt</b>                      |  | <b>484.124</b> | <b>131.431</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|                                 | Note | 2020              | 2019              |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme           |      | 12.490.000        | 12.255.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 2    | <b>12.490.000</b> | <b>12.255.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      | <b>12.490.000</b> | <b>12.255.000</b> |
| Periodeafgrænsningsposter       |      | 10.744            | 10.417            |
| Andre tilgodehavender           |      | 35.716            | 13.910            |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      | <b>46.460</b>     | <b>24.327</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |      | <b>13.094</b>     | <b>10.418</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |      | <b>59.554</b>     | <b>34.745</b>     |
| <b>Aktiver i alt</b>            |      | <b>12.549.554</b> | <b>12.289.745</b> |

## Balance 31. december

### Passiver

|  | Note | 2020              | 2019              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Anpartskapital                               |      | 1.325.000         | 1.325.000         |
| Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver |      | 321.837           | 138.537           |
| Overført resultat                            |      | 1.709.398         | 1.408.574         |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret        |      | 0                 | 0                 |
| <b>Egenkapital</b>                           | 3    | <b>3.356.235</b>  | <b>2.872.111</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                 |      | 207.920           | 147.996           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                |      | <b>207.920</b>    | <b>147.996</b>    |
| Prioritetsgæld                               | 4    | 7.424.702         | 7.599.373         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>       |      | <b>7.424.702</b>  | <b>7.599.373</b>  |
| Kortfristet del af langfristet gæld          | 4    | 182.322           | 189.801           |
| Selskabsskat                                 |      | 62.332            | 53.713            |
| Gæld til associerede virksomheder            |      | 304.649           | 374.173           |
| Anden gæld                                   |      | 1.011.394         | 1.052.578         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>       |      | <b>1.560.697</b>  | <b>1.670.265</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                    |      | <b>8.985.399</b>  | <b>9.269.638</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                        |      | <b>12.549.554</b> | <b>12.289.745</b> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser        | 5    |                   |                   |

## Noter til årsrapporten

|   | <u>2020</u>   | <u>2019</u>                        |
|---|---------------|------------------------------------|
| <b>1 Finansielle omkostninger</b>               |               |                                    |
| Heraf udgør renter til associerede virksomheder | <u>15.998</u> | <u>18.681</u>                      |
| <b>2 Materielle anlægsaktiver</b>               |               | <u>Investerings-<br/>ejendomme</u> |
| Kostpris 1. januar                              |               | 12.077.389                         |
| Årets tilgang                                   |               | 0                                  |
| Årets afgang                                    |               | <u>0</u>                           |
| Kostpris 31. december                           |               | <u>12.077.389</u>                  |
| Værdireguleringer 1. januar                     |               | 177.611                            |
| Årets værdiregulering                           |               | <u>235.000</u>                     |
| Værdireguleringer 31. december                  |               | <u>412.611</u>                     |
| Afskrivninger 1. januar                         |               | 0                                  |
| Årets afskrivninger                             |               | <u>0</u>                           |
| Afskrivninger 31. december                      |               | <u>0</u>                           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>       |               | <b><u>12.490.000</u></b>           |

Offentlig ejendomsvurdering på ejendomme udgør DKK 8.900.000.

Ved alternativ anvendelse af krav til forrentning ved værdiansættelse efter den afkastbaserede model, ville den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene pr. 31. december 2020 kunne måles i henhold til nedenstående oversigt:

| <u>Ændring i<br/>forrentningskrav</u> | <u>Ned/<br/>opskrivning</u> | <u>Dagsværdi</u>  | <u>Forskel til<br/>bogført værdi</u> |
|---------------------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| 1,00%                                 | -1.497.389                  | 10.580.000        | -1.910.000                           |
| 0,50%                                 | -612.389                    | 11.465.000        | -1.025.000                           |
| <b>0,00%</b>                          | <b>412.611</b>              | <b>12.490.000</b> | <b>0</b>                             |
| -0,50%                                | 1.672.611                   | 13.750.000        | 1.260.000                            |
| -1,00%                                | 3.197.611                   | 15.275.000        | 2.785.000                            |

## Noter til årsrapporten

### 3 Egenkapital

|                                     | Anparts-<br>kapital | Reserve for<br>dagsværdi på<br>investerings-<br>aktiver | Overført<br>resultat | Forslag til<br>udbytte | I alt            |
|-------------------------------------|---------------------|---|----------------------|------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar               | 1.325.000           | 138.537   | 1.408.574            | 0                      | 2.872.111        |
| Årets resultat                      |                     | 183.300   | 300.824              |                        | 484.124          |
| Udbetalt udbytte                    |                     |   |                      | 0                      | 0                |
| Henlagt til udbytte                 |                     |   | 0                    | 0                      | 0                |
| <b>Egenkapital<br/>31. december</b> | <b>1.325.000</b>    | <b>321.837</b>  | <b>1.709.398</b>     | <b>0</b>               | <b>3.356.235</b> |

Bevægelser på anpartskapitalen:

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Anpartskapital ved stiftelse | 125.000   |
| Kapitalforhøjelse 19/11 2016 | 1.200.000 |
| Anpartskapital ultimo        | 1.325.000 |

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

#### Prioritetsgæld

|                      | 2020             | 2019             |
|----------------------|------------------|------------------|
| Forfalder efter 5 år | 6.690.464        | 6.836.639        |
| Mellem 1 og 5 år     | 734.238          | 762.734          |
| Langfristet del      | 7.424.702        | 7.599.373        |
| Inden for 1 år       | 182.322          | 189.801          |
|                      | <b>7.607.024</b> | <b>7.789.174</b> |

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 7.607 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 12.490.