

Overlund Ejendomme ApS

Michael Drewsens Vej 21, 8270 Højbjerg

CVR-nr. 29 39 65 31

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 15 / 7 2023

Rune Hust
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
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 2022 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 2022 er ikke revideret. Direktionen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det indstilles til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023 ikke skal revideres. Direktionen anser fortsat betingelserne for at unklade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15. juli 2023

Direktion

Rune Hust

Selskabsoplysninger

Selskabet

Overlund Ejendomme ApS
Michael Drewsens Vej 21
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 29 39 65 31

Hjemsteds-

kommune: Aarhus

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Rune Hust

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 95.463 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 2022 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.

Andre eksterne omkostninger

I andre eksterne omkostninger 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 2022 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 31.000 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 nettorealisationsværdi.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
Bruttofortjeneste		281.512	481.060
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi		0	0
Driftsresultat		281.512	481.060
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger	1	-154.235	-139.116
Resultat før skat		127.277	341.944
Skat af årets resultat		-31.814	-77.968
Årets resultat		95.463	263.976
 Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		0	0
Overført resultat		95.463	263.976
Disponeret i alt		95.463	263.976

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Investeringsejendomme		12.490.000	12.490.000
Materielle anlægsaktiver	2	12.490.000	12.490.000
Anlægsaktiver		12.490.000	12.490.000
Periodeafgrænsningsposter		12.252	11.118
Tilgodehavende selskabsskat		18.157	
Andre tilgodehavender		10.935	0
Tilgodehavender		41.344	11.118
Likvide beholdninger		6.338	5.482
Omsætningsaktiver		47.682	16.600
Aktiver i alt		12.537.682	12.506.600

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022	2021
Anpartskapital		1.325.000	1.325.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		321.837	321.837
Overført resultat		2.068.837	1.973.374
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital	3	3.715.674	3.620.211
Hensættelse til udskudt skat		224.268	216.110
Hensatte forpligtelser		224.268	216.110
Prioritetsgæld		7.073.337	7.231.284
Ansvarlig lånekapital		1.103.270	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	8.176.607	7.231.284
Kortfristet del af langfristet gæld	4	166.453	190.300
Selskabsskat		0	50.038
Gæld til kapitalinteresser		49.150	225.997
Anden gæld		205.530	972.660
Kortfristede gældsforpligtelser		421.133	1.438.995
Gældsforpligtelser		8.597.740	8.670.279
Passiver i alt		12.537.682	12.506.600
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1 Finansielle omkostninger		
Heraf udgør renter til associerede virksomheder	0	12.448
2 Materielle anlægsaktiver		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar		12.077.389
Årets tilgang		0
Årets afgang		0
Kostpris 31. december		<u>12.077.389</u>
Værdireguleringer 1. januar		412.611
Årets værdiregulering		0
Værdireguleringer 31. december		<u>412.611</u>
Afskrivninger 1. januar		0
Årets afskrivninger		0
Afskrivninger 31. december		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>12.490.000</u>

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 2022 kunne måles i henhold til nedenstående oversigt:

<u>Ændring i forrentningskrav</u>	<u>Ned-/ opskrivning</u>	<u>Dagsværdi</u>	<u>Forskel til bogført værdi</u>
1,00%	-1.497.389	10.580.000	-1.910.000
0,50%	-612.389	11.465.000	-1.025.000
0,00%	412.611	12.490.000	0
-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- kapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar	1.325.000	321.837	1.973.374	0	3.620.211
Årets resultat		0	95.463		95.463
Udbetalt udbytte				0	0
Henlagt til udbytte			0	0	0
Egenkapital 31. december	1.325.000	321.837	2.068.837	0	3.715.674

Bevægelser på anpartskapitalen:

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

4 Langfristede gældsforpligtelser

Prioritetsgæld

	2022	2021
Forfalder efter 5 år	6.215.954	6.424.757
Mellem 1 og 5 år	857.383	806.527
Langfristet del	7.073.337	7.231.284
Inden for 1 år	166.453	190.300
	7.239.790	7.421.584

Ansvarlig lånekapital

Forfalder efter 5 år	1.103.270	0
Mellem 1 og 5 år	0	0
Langfristet del	1.103.270	0
Inden for 1 år	0	0
	1.103.270	0

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 7.240 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 12.490.

PENNEO

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

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

Rune Hust

Direktør

Serienummer: 8fe7f10a-841e-480c-a9f1-f12ce1bd2659

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-07-18 12:04:42 UTC



Rune Hust

Dirigent

Serienummer: 8fe7f10a-841e-480c-a9f1-f12ce1bd2659

IP: 78.156.xxx.xxx

2023-07-18 13:46:50 UTC



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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>