



Tlf.: 96 26 38 00
herning@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birk Centerpark 30
DK-7400 Herning
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET OVERGAARD & VESTERGAARD APS
C/O JOHN VESTERGAARD OLESEN, NØRHOLMVEJ 27, 7400 HERNING

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. juni 2021

Per Overgaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Overgaard & Vestergaard ApS c/o John Vestergaard Olesen Nørholmvej 27 7400 Herning
	CVR-nr.: 29 91 26 88 Stiftet: 15. september 2006 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Steen Vestergaard Olesen Kim Vestergaard Olesen John Vestergaard Olesen Per Overgaard
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
Pengeinstitut	Handelsbanken Gl. Landevej 151 7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Overgaard & Vestergaard ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 7. juni 2021

Direktion:

Steen Vestergaard Olesen

Kim Vestergaard Olesen

John Vestergaard Olesen

Per Overgaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Overgaard & Vestergaard ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Overgaard & Vestergaard ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Herning, den 7. juni 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23302

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		710.821	819.039
Af- og nedskrivninger.....		0	-615.114
DRIFTSRESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERING		710.821	203.925
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-239.729
DRIFTSRESULTAT		710.821	-35.804
Finansielle omkostninger.....	2	-179.424	-304.642
RESULTAT FØR SKAT		531.397	-340.446
Skat af årets resultat.....	3	-117.676	255.322
ÅRETS RESULTAT		413.721	-85.124
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		413.721	-85.124
I ALT		413.721	-85.124

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		15.380.429	15.380.429
Materielle anlægsaktiver.....	4	15.380.429	15.380.429
ANLÆGSAKTIVER.....		15.380.429	15.380.429
Tilgodehavender fra salg.....		35.000	35.000
Udskudte skatteaktiver.....		137.646	255.322
Andre tilgodehavender.....		6.850	9.714
Tilgodehavender.....		179.496	300.036
Likvide beholdninger.....		70.235	1.485.888
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		249.731	1.785.924
AKTIVER.....		15.630.160	17.166.353
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overkurs ved emission.....		362.500	362.500
Overført overskud.....		1.137.476	723.756
EGENKAPITAL.....		1.624.976	1.211.256
Banklån.....		10.783.178	11.470.089
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	10.783.178	11.470.089
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		457.000	406.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		693.335	685.546
Gæld, associerede virksomheder.....		437.727	597.910
Anden gæld.....		1.625.044	2.769.902
Periodeafgrænsningsposter.....		8.900	25.650
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.222.006	4.485.008
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		14.005.184	15.955.097
PASSIVER.....		15.630.160	17.166.353
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overkurs ved emission	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	125.000	362.500	723.755	1.211.255
Forslag til resultatdisponering.....			413.721	413.721
Egenkapital 31. december 2020.....	125.000	362.500	1.137.476	1.624.976

NOTER

			Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	0	0	
Finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	27.039	26.708	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	152.385	277.934	
	179.424	304.642	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	117.676	-255.322	
	117.676	-255.322	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2020.....		15.380.429	
Kostpris 31. december 2020.....		15.380.429	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		15.380.429	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Boligejendomme	
Dagsværdi 31. december 2020.....		15.380.429	

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af to udlejningsejendomme i Herning, som blev anskaffet i 2013 og 2015. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 533 tkr. samlet set for de to ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 824 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 252 tkr. samt en udlejningsprocent på 99%.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 3-6%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3-6% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Herning.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt	
Banklån.....	11.240.178	457.000	8.755.177	11.876.089	
	11.240.178	457.000	8.755.177	11.876.089	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Ejerpantebrev, 18.000.000 kr. med pant i Silkeborgvej 12 C-F, 7400 Herning og 2.200.000 kr. med pant i Dalgasgade 48, 7400 Herning til sikkerhed for bankgæld på 11.240.178 kr. Grunde og bygningers regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 15.380.429 kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Overgaard & Vestergaard ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom og administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.