

# Øverup Erhvervsvej 1 ApS

Transportbuen 2-4, 4700 Næstved  
CVR-nr. 32 06 56 78

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 20.05.21

Frederik Bjørnskov Hansen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Øverup Erhvervsvej 1 ApS  
Transportbuen 2-4  
4700 Næstved  
Telefon: 22 31 40 41  
Hjemsted: Næstved  
CVR-nr.: 32 06 56 78  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Direktør Frederik Bjørnskov Hansen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for Øverup Erhvervsvej 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 17. maj 2021

### **Direktionen**

Frederik Bjørnskov Hansen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Øverup Erhvervsvej 1 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Øverup Erhvervsvej 1 ApS for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

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 gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing F, den 17. maj 2021

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Glenn Hartmann

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne32173

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i investering og udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 581.640 mod DKK 622.446 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.990.797.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note	2020 DKK	2019 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>903.590</b>	<b>1.079.230</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>903.590</b>	<b>1.079.230</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	25.000	26.429
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>928.590</b>	<b>1.105.659</b>
1 Finansielle indtægter	163.612	105.076
2 Finansielle omkostninger	-346.519	-412.734
<b>Resultat før skat</b>	<b>745.683</b>	<b>798.001</b>
Skat af årets resultat	-164.043	-175.555
<b>Årets resultat</b>	<b>581.640</b>	<b>622.446</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	581.640	622.446
<b>I alt</b>	<b>581.640</b>	<b>622.446</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	14.817.000	14.792.000
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.817.000</b>	<b>14.792.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.817.000</b>	<b>14.792.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	19.418	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	33.109	0
	Andre tilgodehavender	0	18.945
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>52.527</b>	<b>18.945</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>52.527</b>	<b>18.945</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>14.869.527</b>	<b>14.810.945</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	3.490.797	2.909.157
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.990.797</b>	<b>3.409.157</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.576.158	1.503.459
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.576.158</b>	<b>1.503.459</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	5.031.558	5.501.658
4	Deposita	530.767	517.821
4	Anden gæld	73.097	378.914
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.635.422</b>	<b>6.398.393</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	622.191	483.644
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	500.000	155.923
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.499	13.750
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.264.789	2.744.077
	Selskabsskat	91.344	102.542
	Anden gæld	172.327	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.667.150</b>	<b>3.499.936</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.302.572</b>	<b>9.898.329</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>14.869.527</b>	<b>14.810.945</b>

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Afledte finansielle instrumenter

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo pr. 01.01.20	500.000	2.909.157	3.409.157
Forslag til resultatdisponering	0	581.640	581.640
Saldo pr. 31.12.20	500.000	3.490.797	3.990.797

	2020 DKK	2019 DKK
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	2.795	792
Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter	160.817	102.421
Øvrige finansielle indtægter	0	1.863
Øvrige finansielle indtægter	160.817	104.284
I alt	163.612	105.076

**2. Finansielle omkostninger**

Renter, tilknyttede virksomheder	98.856	109.772
Renteomkostninger i øvrigt	201.280	211.252
Øvrige finansielle omkostninger	46.383	91.710
Øvrige finansielle omkostninger i alt	247.663	302.962
I alt	346.519	412.734

**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.20	10.087.297
Kostpris pr. 31.12.20	10.087.297
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.20	4.704.703
Dagsværdireguleringer i året	25.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.20	4.729.703
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	14.817.000
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.20	10.087.297

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Gæld til realkreditinstitutter	477.191	3.137.514	5.508.749	5.985.302
Deposita	0	0	530.767	517.821
Anden gæld	145.000	0	218.097	378.914
I alt	622.191	3.137.514	6.257.613	6.882.037

## 5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Afledte finan- sielle instru- menter
Dagsværdi pr. 31.12.20	14.817.000	218.097
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	25.000	160.817

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelsen af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t. DKK 1.074 og et afkastkrav på 7,25%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 1.186. Driftsomkostninger er skønnet med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Et fald i afkastkravet på 0,5% vil forøge ejendommens dagsværdi til t.DKK 15.915. Tilsvarende vil en stigning i afkastkravet på 0,5% reducere værdien til t.DKK 13.861.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Markedsværdien af afledte finansielle instrumenter er opgjort på grundlag af de senest kendte rente og valutakurser på opgørelsesdagen.

## 6. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet realkreditlån. Renteswappen har en dagsværdi på t.DKK -218 og udløber den 30.06.22. Renteswappen er indregnet til dagsværdi. Der er i regnskabsåret indregnet en realiseret gevinst før skat på t.DKK 161 i resultatopgørelsen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

## 7. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstituttet t.DKK 5.509 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t. DKK 14.817.

Til sikkerhed for gæld til banker, t.DKK 500 er der tinglyst ejerpantebrev på t.DKK 4.400 med pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.december 2020 udgør t.DKK 14.817.

Ejerpantebrevet ligger herudover til sikkerhed for tredjemands engagement med Nykredit. Pr. 31. december 2020 har tredjemand trukket t.DKK 14.954. på kreditfaciliteterne.

## 9. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse (dagsværdisikring), indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

**9. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investeringsejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger samt gevinster og tab på gældsforpligtelser m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.



## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Gældsforpligtelser, som er effektivt sikret af afledte finansielle instrumenter, måles til dagsværdi.