



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

OVERBLIKKET APS

C/O PRODUMUS, BOULEVARDEN 11, 1., 9000 AALBORG,
LAURITZENS PLADS 1, 4. SAL, 9000 AALBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2019

Anders Gautier Christensen

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
Noter.....	9-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Overblikket ApS c/o ProDomus Boulevarden 11, 1. th. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 37 38 52 39 Stiftet: 20. januar 2016 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Anders Gautier Christensen Jacob Frederik Christensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Nykredit John F. Kennedys Plads 9000 Aalborg
Advokat	HaugaardBraad Skibbrogade 3, 3. 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Overblikket 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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.

Aalborg, den 24. april 2019

Direktion:

Anders Gautier Christensen

Jacob Frederik Christensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Overblikket ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Overblikket ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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 og FSR - danske revisors Ethiske 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 ledelsens 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, 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.

Aalborg, den 24. april 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærentsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33757

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt noterne henvises hertil.

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	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.232.011	2.136.630
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.200.000	2.131.301
DRIFTSRESULTAT		5.432.011	4.267.931
Andre finansielle omkostninger.....	1	-1.146.798	-883.901
RESULTAT FØR SKAT		4.285.213	3.384.030
Skat af årets resultat.....	2	-942.744	-744.597
ÅRETS RESULTAT		3.342.469	2.639.433
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		3.342.469	2.639.433
I ALT		3.342.469	2.639.433

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		76.200.000	74.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	76.200.000	74.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		76.200.000	74.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		5.659	5.382
Andre tilgodehavender.....		26.765	2.206.017
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	69.539
Periodeafgrænsningsposter.....		8.623	8.610
Tilgodehavender.....		41.047	2.289.548
Likvide beholdninger.....		1.764.857	2.823.521
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.805.904	5.113.069
AKTIVER.....		78.005.904	79.113.069
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		4.241.925	1.383.199
EGENKAPITAL.....	4	4.291.925	1.433.199
Hensættelse til udskudt skat.....		949.216	467.410
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		949.216	467.410
Gæld til realkreditinstitutter.....		53.265.677	53.622.933
Anden gæld.....		2.196.213	1.576.029
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	55.461.890	55.198.962
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	367.358	368.721
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		48.975	34.924
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		11.303.961	15.228.257
Selskabsskat.....		324.498	0
Anden gæld.....		5.258.081	6.381.596
Kortfristede gældsforpligtelser.....		17.302.873	22.013.498
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		72.764.763	77.212.460
PASSIVER.....		78.005.904	79.113.069
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Afledte finansielle instrumenter	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	112.000	150.000	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.034.798	733.901	
	1.146.798	883.901	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	460.938	277.187	2
Regulering af udskudt skat.....	481.806	467.410	
	942.744	744.597	
Materielle anlægsaktiver			
		Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. januar 2018.....		71.868.699	
Kostpris 31. december 2018.....		71.868.699	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....		2.131.301	
Årets værdireguleringer.....		2.200.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....		4.331.301	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		76.200.000	

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendommen er beliggende i Aalborg. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommene i et normalår er vurderet i niveauet 3.000 - 3.300 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4 % - 4,50 % for boligejendomme, under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang, og forhold i øvrigt.

NOTER

						Note
Egenkapital						4
				Selskabs-	Overført	
				kapital	resultat	
					I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....				50.000	1.383.200	1.433.200
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....					-483.744	-483.744
Forslag til resultatdisponering.....					3.342.469	3.342.469
Egenkapital 31. december 2018.....				50.000	4.241.925	4.291.925
Langfristede gældsforpligtelser						5
	31/12 2018		Afdrag	Restgæld	31/12 2017	Kortfristet
	gæld i alt		næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	53.633.035	367.358	51.796.245	53.991.654	368.721	
Anden gæld.....	2.196.213	0	0	1.576.029	0	
	55.829.248	367.358	51.796.245	55.567.683	368.721	
<p>I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 2.196 tkr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en restgæld på 44.276 tkr. og sikrer en fast rente på 1,24 % i restløbetiden på 8-9 år. Lån og renteswap er indgået med samme modpart.</p>						
Eventualposter mv.						6
<p>Hæftelse i sambeskatningen Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JFC ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.</p>						
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						7
<p>Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforening er der udstedt ejerpantebreve på 65 tkr. med sikkerhed i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2018 udgør 76.200 tkr.</p> <p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 53.976 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 76.200 tkr.</p>						
Afledte finansielle instrumenter						8
<p>Selskabet har indgået en renteswap til regnskabsmæssig sikring af de fremtidige pengestrømme på den langfristede prioritetsgæld. Renteswappen er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse og har sikret en fast rente på det variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswappen er indgået med en kontraktmæssig værdi på 44.276 tkr. og har en løbetid på 10 år mod lånets løbetid på 30 år. På balancedagen udgør dagsværdien 2.196 tkr. (gæld).</p>						

NOTER**Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2017: 1)

9

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Overblikket ApS for 2018 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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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 til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 nominal værdi.