



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 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. maj 2018

---

Anders Gautier Christensen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Overblikket ApS c/o ProDomus, Boulevarden 11,1 - 9000 Aalborg Lauritzens Plads 1, 4. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 37 38 52 39 Stiftet: 20. januar 2016 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Anders Gautier Christensen Jacob Frederik Christensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit John F. Kennedys Plads 9000 Aalborg
<b>Advokat</b>	HaugaardBraad Skibbrogade 3, 3. 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 15. maj 2018

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 2017 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 15. maj 2018

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	2017 kr.	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.136.630</b>	<b>-16.931</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.131.301	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>4.267.931</b>	<b>-16.931</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	0	1.135
Andre finansielle omkostninger.....	2	-883.901	-16.767
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>3.384.030</b>	<b>-32.563</b>
Skat af årets resultat.....	3	-744.597	5.632
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>2.639.433</b>	<b>-26.931</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		2.639.433	-26.931
<b>I ALT</b> .....		<b>2.639.433</b>	<b>-26.931</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		74.000.000	134.586
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>74.000.000</b>	<b>134.586</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>74.000.000</b>	<b>134.586</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		5.382	0
Andre tilgodehavender.....		2.206.017	1.550.000
Tilgodehavende selskabsskat.....		69.539	5.632
Periodeafgrænsningsposter.....		8.610	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.289.548</b>	<b>1.555.632</b>
Likvide beholdninger.....		2.823.521	251.007
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>5.113.069</b>	<b>1.806.639</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>79.113.069</b>	<b>1.941.225</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		1.383.199	-26.931
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>1.433.199</b>	<b>23.069</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		467.410	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>467.410</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		53.622.933	0
Periodeafgrænsningsposter.....		1.576.029	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>55.198.962</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	368.721	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		34.924	10.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		15.228.257	1.533.156
Gæld, associerede virksomheder.....		4.947.500	375.000
Anden gæld.....		1.434.096	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>22.013.498</b>	<b>1.918.156</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>77.212.460</b>	<b>1.918.156</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>79.113.069</b>	<b>1.941.225</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Afledte finansielle instrumenter	9		
Medarbejderforhold	10		



## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Tilknyttede virksomheder.....	0	1.135	
	<b>0</b>	<b>1.135</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	150.000	16.767	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	733.901	0	
	<b>883.901</b>	<b>16.767</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	277.187	-5.632	
Regulering af udskudt skat.....	467.410	0	
	<b>744.597</b>	<b>-5.632</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2017.....		134.586	
Tilgang.....		71.734.113	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>		<b>71.868.699</b>	
Årets værdireguleringer.....		2.131.301	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....</b>		<b>2.131.301</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>		<b>74.000.000</b>	

*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 ejendomsstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang, og forhold i øvrigt.

## NOTER

					Note
<b>Egenkapital</b>					<b>5</b>
		Selskabs-	Overført	I alt	
		kapital	overskud		
Egenkapital 1. januar 2017.....		50.000	-26.931	23.069	
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....			-1.229.303	-1.229.303	
Forslag til årets resultatdisponering.....			2.639.433	2.639.433	
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>		<b>50.000</b>	<b>1.383.199</b>	<b>1.433.199</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	1/1 2017	31/12 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	53.991.654	368.721	52.505.497	
Periodeafgrænsningsposter.....	0	1.576.029	0	1.576.029	
	<b>0</b>	<b>55.567.683</b>	<b>368.721</b>	<b>54.081.526</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					<b>7</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JFC ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>8</b>
Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforening, er der udstedt ejerpantebreve på 65 tkr. med sikkerhed i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2017 udgør 74.000 tkr.					
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 53.992 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 74.000 tkr.					
 <b>Afledte finansielle instrumenter</b>					<b>9</b>
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 1.576 tkr. (gæld).					
 <b>Medarbejderforhold</b>					<b>10</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Overblikket ApS for 2017 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 salgsomkostninger 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.