



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 HAUGAARD BRAAD EA, SKIBBROGADE 3, 3., 9000 AALBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 18. januar 2023

---

Anders Gautier Christensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<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
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Overblikket ApS c/o Haugaard Braad EA Skibbrogade 3, 3. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 37 38 52 39 Stiftet: 20. januar 2016 Kommune: 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 Tankedraget 25 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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 11. januar 2023

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 2022 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 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.

Aalborg, den 11. januar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærantsen  
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	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>3.030.621</b>	<b>2.919.170</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.400.000	1.800.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.630.621</b>	<b>4.719.170</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	27.884	2.022
Andre finansielle omkostninger.....	2	-1.000.882	-978.284
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>657.623</b>	<b>3.742.908</b>
Skat af årets resultat.....	3	-144.676	-823.440
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>512.947</b>	<b>2.919.468</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		6.000.000	0
Overført resultat.....		-5.487.053	2.919.468
<b>I ALT</b> .....		<b>512.947</b>	<b>2.919.468</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		78.400.000	79.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>78.400.000</b>	<b>79.800.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>78.400.000</b>	<b>79.800.000</b>
Afledte finansielle instrumenter.....	5	3.596.406	0
Andre tilgodehavender.....		47.902	43.184
Periodeafgrænsningsposter.....		10.325	10.030
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>3.654.633</b>	<b>53.214</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>4.587.050</b>	<b>4.136.071</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>8.241.683</b>	<b>4.189.285</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>86.641.683</b>	<b>83.989.285</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		5.920.145	1.197.611
Overført resultat.....		4.703.747	10.190.800
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		6.000.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>16.673.892</b>	<b>11.438.411</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.426.982	1.737.056
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> R.....		<b>1.426.982</b>	<b>1.737.056</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		51.745.646	51.910.097
Afledte finansielle instrumenter.....	5	0	2.458.125
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>51.745.646</b>	<b>54.368.222</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		270.238	500.138
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		54.668	56.300
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		9.999.000	9.987.642
Selskabsskat.....		1.786.747	807.611
Anden gæld.....		4.684.510	5.093.618
Periodeafgrænsningsposter.....		0	287
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>16.795.163</b>	<b>16.445.596</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> R.....		<b>68.540.809</b>	<b>70.813.818</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>86.641.683</b>	<b>83.989.285</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	1.197.611	10.190.800	0	11.438.411
Forslag til resultatdisponering.....			-5.487.053	6.000.000	512.947
<b>Bevæg. dagsværdireserver</b>					
Årets værdiregulering.....		6.054.531			6.054.531
<b>Skat af egenkapitalbevægelser.....</b>		<b>-1.331.997</b>			<b>-1.331.997</b>
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>50.000</b>	<b>5.920.145</b>	<b>4.703.747</b>	<b>6.000.000</b>	<b>16.673.892</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	27.884	2.022	
	<b>27.884</b>	<b>2.022</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	99.000	108.000	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	901.882	870.284	
	<b>1.000.882</b>	<b>978.284</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.786.747	807.611	
Regulering af udskudt skat.....	-310.074	384.584	
Skat af egenkapitalbevægelser.....	-1.331.997	-368.755	
	<b>144.676</b>	<b>823.440</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		71.868.699	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>71.868.699</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		7.931.301	
Årets værdireguleringer.....		-1.400.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>		<b>6.531.301</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>78.400.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Boligejendom	
Dagsværdi 31. december 2022.....		78.400.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-1.400.000	

*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 investeringsejendommen i et normalår er vurderet i niveauet 3.300 - 3.400 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 4,25 % for boligejendomme under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomsstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

## NOTER

### Afledte finansielle instrumenter

5

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 restløbetid på 4-5 år mod lånets løbetid på 24-25 år. På balancedagen udgør dagsværdien 3.596 tkr., hvoraf 2.877 tkr. af tilgodehavendet forfalder efter 1 år.

Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:

	Renteswap
Dagsværdi 31. december 2022:	
Aktiver .....	3.596.406
	<b>3.596.406</b>
Årets værdiregulering i egenkapitalen .....	4.722.534

### Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter .....	52.015.884	270.238	49.662.329	52.410.235
Afledte finansielle instrumenter .....	0	0	0	2.458.125
	<b>52.015.884</b>	<b>270.238</b>	<b>49.662.329</b>	<b>54.868.360</b>

### Eventualposter mv.

7

#### 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.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JFC ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforening er der udstedt ejerpantebreve på 65 tkr. med sikkerhed i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 78.400 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 52.016 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 78.400 tkr.

	2022	2021
<b>Medarbejderforhold</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1

9

Selskabets ledelse er ulønnet.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Overblikket ApS for 2022 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

### Huslejeindtægter

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, 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 acontoskatter.

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 nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.