



Tlf.: 98 82 32 88
broenderslev@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Torvet 10
DK-9700 Brønderslev
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET OVERBLIKKET A/S
GAMMEL LANDEVEJ 6, BONDERUP, 9610 NØRAGER
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. april 2019

Per Gerth Pedersen

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.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Overblikket A/S Gammel Landevej 6 Bonderup 9610 Nørager
	CVR-nr.: 38 45 88 33 Stiftet: 21. februar 2017 Hjemsted: Rebild Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Amanda Rabøl Pedersen Jette Rabøl Pedersen Per Gerth Pedersen
Direktion	Per Gerth Pedersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 10 9700 Brønderslev
Pengeinstitut	Jyske Bank Toldbod Plads 1 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Overblikket A/S.

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.

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørager, den 26. april 2019

Direktion:

Per Gerth Pedersen

Bestyrelse:

Amanda Rabøl Pedersen

Jette Rabøl Pedersen

Per Gerth Pedersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Overblikket A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Overblikket A/S 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.

Brønderslev, den 26. april 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Møller
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18468

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	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.118.607	1.526.038
Andre finansielle omkostninger.....	1	-613.102	-570.556
RESULTAT FØR SKAT		1.505.505	955.482
Skat af årets resultat.....	2	-331.211	-211.163
ÅRETS RESULTAT		1.174.294	744.319
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		150.000	140.000
Overført resultat.....		1.024.294	604.319
I ALT		1.174.294	744.319

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		47.257.686	47.231.020
Materielle anlægsaktiver.....	3	47.257.686	47.231.020
ANLÆGSAKTIVER.....		47.257.686	47.231.020
Andre tilgodehavender.....		0	178.542
Periodeafgrænsningsposter.....		5.781	5.694
Tilgodehavender.....		5.781	184.236
Likvide beholdninger.....		20.544	171.055
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		26.325	355.291
AKTIVER.....		47.284.011	47.586.311
PASSIVER			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		1.628.613	604.319
Forslag til udbytte.....		150.000	140.000
EGENKAPITAL.....	4	2.278.613	1.244.319
Hensættelse til udskudt skat.....		0	117
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	117
Gæld til realkreditinstitutter.....		37.548.374	37.633.580
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	37.548.374	37.633.580
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	60.967	45.827
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		147.716	25.994
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		5.754.532	7.485.168
Selskabsskat.....		331.328	211.046
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		190.814	0
Anden gæld.....		971.667	940.260
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.457.024	8.708.295
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		45.005.398	46.341.875
PASSIVER.....		47.284.011	47.586.311
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note			
Andre finansielle omkostninger						
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	242.830	249.484	1			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	370.272	321.072				
	613.102	570.556				
Skat af årets resultat						
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	331.328	211.046	2			
Regulering af udskudt skat.....	-117	117				
	331.211	211.163				
Materielle anlægsaktiver						
		Grunde og bygninger	3			
Kostpris 1. januar 2018.....		47.231.022				
Tilgang.....		26.664				
Kostpris 31. december 2018.....		47.257.686				
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		47.257.686				
Til brug for værdiansættelse af ejendomme er der anvendt en afkastbaseret model. Forrentningskravet udgør 4,5 %, hvilket er anvendt som diskonteringsrente. Der er i beregningen taget hensyn til ejendommenes anvendelse og beliggenhed i Aalborg.						
Egenkapital						
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	4	
Egenkapital 1. januar 2018.....	500.000	604.319	140.000	1.244.319		
Betalt udbytte.....			-140.000	-140.000		
Forslag til resultatdisponering.....		1.024.294	150.000	1.174.294		
Egenkapital 31. december 2018.....	500.000	1.628.613	150.000	2.278.613		
Langfristede gældsforpligtelser						
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	5
Gæld til realkreditinstitutter...	37.609.341	60.967	37.470.110	37.679.407	45.827	
	37.609.341	60.967	37.470.110	37.679.407	45.827	

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	6
Eventualforpligtelser Ingen.	
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 PGP Finans ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 37.609 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 47.258 tkr.	7
Medarbejderforhold Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)	8

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Overblikket A/S 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 administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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 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 salgskostninger 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 nettosalgpris 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 nominel værdi.