



Tlf.: 96 57 48 00
hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET OVERBLIKKET A/S
GAMMEL LANDEVEJ 6, BONDERUP, 9610 NØRAGER
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. maj 2022

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Overblikket A/S Gammel Landevej 6 Bonderup 9610 Nørager
	CVR-nr.: 38 45 88 33 Stiftet: 21. februar 2017 Kommune: Rebild Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Amanda Rabøl Pedersen Jette Rabøl Pedersen Per Gerth Pedersen
Direktion	Per Gerth Pedersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 8. marts 2022

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 2021 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.

Hobro, den 8. marts 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34099

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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.962.550	1.940.950
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.200.217	1.075.000
DRIFTSRESULTAT		3.162.767	3.015.950
Andre finansielle omkostninger.....	1	-438.125	-457.700
RESULTAT FØR SKAT		2.724.642	2.558.250
Skat af årets resultat.....	2	-599.422	-562.687
ÅRETS RESULTAT		2.125.220	1.995.563
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	500.000
Overført resultat.....		2.125.220	1.495.563
I ALT		2.125.220	1.995.563

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		56.020.000	54.800.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	56.020.000	54.800.000
ANLÆGSAKTIVER.....		56.020.000	54.800.000
Periodeafgrænsningsposter.....		26.355	26.072
Tilgodehavender.....		26.355	26.072
Likvide beholdninger.....		322.505	148.959
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		348.860	175.031
AKTIVER.....		56.368.860	54.975.031
PASSIVER			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		11.877.438	9.752.219
Forslag til udbytte.....		0	500.000
EGENKAPITAL.....		12.377.438	10.752.219
Hensættelse til udskudt skat.....		2.372.293	2.052.301
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.372.293	2.052.301
Gæld til realkreditinstitutter.....		37.204.080	37.263.838
Deposita.....		867.648	911.823
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	38.071.728	38.175.661
Gæld til realkreditinstitutter.....		246.656	215.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000	44.692
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		2.723.364	2.816.086
Gæld, associerede virksomheder.....		239.752	14.088
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		0	595.478
Selskabsskat.....		279.430	270.218
Anden gæld.....		33.199	19.234
Periodeafgrænsningsposter.....		0	20.054
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.547.401	3.994.850
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		41.619.129	42.170.511
PASSIVER.....		56.368.860	54.975.031
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	500.000	9.752.218	500.000	10.752.218
Forslag til resultatdisponering.....		2.125.220		2.125.220
Ordinært udbytte.....			-500.000	-500.000
Egenkapital 31. december 2021.....	500.000	11.877.438	0	12.377.438

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	26.751	43.384	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	411.374	414.316	
	438.125	457.700	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	279.430	270.218	
Regulering af udskudt skat.....	319.992	292.469	
	599.422	562.687	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2021.....		45.950.318	
Tilgang.....		19.783	
Kostpris 31. december 2021.....		45.970.101	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		8.849.682	
Årets værdireguleringer.....		1.200.217	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....		10.049.899	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		56.020.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Bolig udlejning	
Dagsværdi 31. december 2021.....		56.020.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		1.200.218	
Investeringsejendomme består af en udlejningsejendom i Aalborg med boliglejemål. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.			
Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,00 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,00 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende nyopførte boligejendomme i Aalborg Centrum.			
Ejendommens årlig normalindtjening udgør 2.205 tkr.			

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	31/12 2021			31/12 2020	
	gæld i alt	Afdrag	Restgæld	gæld i alt	
		næste år	efter 5 år		
Gæld til realkreditinstitutter.....	37.450.736	246.656	37.579.985	37.478.838	
Deposita.....	867.648	0	915.727	911.823	
	38.318.384	246.656	38.495.712	38.390.661	
 Eventualposter mv.					 5
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 administrationsselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 6
Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 37.451 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 56.020 tkr.					
 Medarbejderforhold					 7
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:				1	1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Overblikket A/S for 2021 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 reklame, administration 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, 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.