



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 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. juni 2020

---

Per Gerth Pedersen

**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>	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
<b>Bestyrelse</b>	Amanda Rabøl Pedersen Jette Rabøl Pedersen Per Gerth Pedersen
<b>Direktion</b>	Per Gerth Pedersen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Toldbod Plads 1 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 22. april 2020

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 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Hobro, den 22. april 2020

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	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.797.816</b>	<b>2.118.607</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		7.774.682	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>9.572.498</b>	<b>2.118.607</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-432.695	-613.102
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>9.139.803</b>	<b>1.505.505</b>
Skat af årets resultat.....	2	-2.011.760	-331.211
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>7.128.043</b>	<b>1.174.294</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		500.000	150.000
Overført resultat.....		6.628.043	1.024.294
<b>I ALT</b> .....		<b>7.128.043</b>	<b>1.174.294</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		53.700.000	47.257.684
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>53.700.000</b>	<b>47.257.684</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>53.700.000</b>	<b>47.257.684</b>
Periodeafgrænsningsposter.....		5.892	5.781
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>5.892</b>	<b>5.781</b>
Likvide beholdninger.....		248.967	20.546
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>254.859</b>	<b>26.327</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>53.954.859</b>	<b>47.284.011</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		8.256.656	1.628.613
Forslag til udbytte.....		500.000	150.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>9.256.656</b>	<b>2.278.613</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.759.832	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.759.832</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		37.519.820	37.548.374
Deposita.....		802.828	797.732
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>38.322.648</b>	<b>38.346.106</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	0	60.967
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		63.665	147.716
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		3.797.774	5.754.532
Gæld, associerede virksomheder.....		13.546	0
Selskabsskat.....		251.928	331.328
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		389.287	190.814
Anden gæld.....		99.523	173.935
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.615.723</b>	<b>6.659.292</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>42.938.371</b>	<b>45.005.398</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>53.954.859</b>	<b>47.284.011</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		



## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	74.799	242.830	1	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	357.896	370.272		
	<b>432.695</b>	<b>613.102</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	251.928	331.328	2	
Regulering af udskudt skat.....	1.759.832	-117		
	<b>2.011.760</b>	<b>331.211</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
		Investeringseje domme	3	
Kostpris 1. januar 2019.....		47.297.014		
Afgang.....		-1.371.696		
Kostpris 31. december 2019.....		45.925.318		
Årets værdireguleringer.....		7.774.682		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....		7.774.682		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>		<b>53.700.000</b>		
<p>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.</p> <p>Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,25 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende nyopførte boligejendomme i Aalborg Centrum.</p>				
<b>Egenkapital</b>				
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	500.000	1.628.613	150.000	2.278.613
Betalt udbytte.....			-150.000	-150.000
Forslag til resultatdisponering.....		6.628.043	500.000	7.128.043
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>500.000</b>	<b>8.256.656</b>	<b>500.000</b>	<b>9.256.656</b>

## NOTER

						Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>5</b>
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	37.519.820	0	37.512.036	37.609.341	60.967	
Deposita.....	802.828	0	605.496	797.732	0	
	<b>38.322.648</b>	<b>0</b>	<b>38.117.532</b>	<b>38.407.073</b>	<b>60.967</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						 <b>6</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>						
Ingen.						
 <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 kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for PGP Finans ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						 <b>7</b>
Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 37.521 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 53.700 tkr.						
 <b>Medarbejderforhold</b>						 <b>8</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:						
1 (2018: 1)						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Overblikket A/S for 2019 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.

### 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 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 salgsomkostninger 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 nominal værdi.