

# Ejendomsselskabet Overgaard & Vestergaard ApS

c/o John Vestergaard Olesen, Nørholmvej 27, 7400 Herning  
CVR-nr. 29 91 26 88

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 24. juni 2025

---

Per Overgaard

# Indholdsfortegnelse

## 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 Overgaard & Vestergaard ApS  
c/o John Vestergaard Olesen  
Nørholmvej 27  
7400 Herning

CVR-nr.: 29 91 26 88  
Stiftet: 15. september 2006  
Kommune: Herning  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Steen Vestergaard Olesen  
Kim Vestergaard Olesen  
John Vestergaard Olesen  
Per Overgaard

**Revisor** BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Birk Centerpark 30  
7400 Herning

**Pengeinstitut** Jyske Bank  
Haraldsgade 36  
7400 Herning

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Overgaard & Vestergaard 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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.

Herning, den 24. juni 2025

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Steen Vestergaard Olesen

\_\_\_\_\_  
Kim Vestergaard Olesen

\_\_\_\_\_  
John Vestergaard Olesen

\_\_\_\_\_  
Per Overgaard

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Overgaard & Vestergaard ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Overgaard & Vestergaard ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

Herning, den 24. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23302

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har tre investeringsejendomme i regnskabsåret.

## **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 | 2024<br>kr.    | 2023<br>kr.    |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>               |      | <b>786.334</b> | <b>855.266</b> |
| <hr/>                                  |      |                |                |
| <b>Driftsresultat</b>                  |      | <b>786.334</b> | <b>855.266</b> |
| <hr/>                                  |      |                |                |
| Øvrige finansielle omkostninger        | 2    | -331.914       | -313.410       |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>454.420</b> | <b>541.856</b> |
| <hr/>                                  |      |                |                |
| Skat af årets resultat                 | 3    | -104.500       | -120.758       |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>349.920</b> | <b>421.098</b> |
| <hr/>                                  |      |                |                |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                |                |
| Overført resultat                      |      | 349.920        | 421.098        |
| <b>I alt</b>                           |      | <b>349.920</b> | <b>421.098</b> |
| <hr/>                                  |      |                |                |

## Balance 31. december

### Aktiver

|                                 | Note | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.       |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme           |      | 16.723.209        | 16.723.209        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 4    | <b>16.723.209</b> | <b>16.723.209</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      | <b>16.723.209</b> | <b>16.723.209</b> |
| <hr/>                           |      |                   |                   |
| Andre tilgodehavender           |      | 12.914            | 22.411            |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      | <b>12.914</b>     | <b>22.411</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |      | <b>12.914</b>     | <b>22.411</b>     |
| <hr/>                           |      |                   |                   |
| <b>Aktiver</b>                  |      | <b>16.736.123</b> | <b>16.745.620</b> |

### Passiver

|  |   |                   |                   |
|--|---|-------------------|-------------------|
| Anpartskapital                           |   | 125.000           | 125.000           |
| Overkurs ved emission                    |   | 362.500           | 362.500           |
| Overført resultat                        |   | 2.903.381         | 2.553.461         |
| <b>Egenkapital</b>                       |   | <b>3.390.881</b>  | <b>3.040.961</b>  |
| <hr/>                                    |   |                   |                   |
| Gæld til pengeinstitutter                |   | 9.642.173         | 10.096.236        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | 5 | <b>9.642.173</b>  | <b>10.096.236</b> |
| Gæld til pengeinstitutter                |   | 587.271           | 519.872           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |   | 49.500            | 59.711            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |   | 722.722           | 716.737           |
| Gæld til associerede virksomheder        |   | 502.231           | 482.914           |
| Selskabsskat                             |   | 10.500            | 55.758            |
| Anden gæld                               |   | 1.516.045         | 1.458.031         |
| Deposita                                 |   | 305.900           | 298.700           |
| Periodeafgrænsningsposter                |   | 8.900             | 16.700            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |   | <b>3.703.069</b>  | <b>3.608.423</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |   | <b>13.345.242</b> | <b>13.704.659</b> |
| <hr/>                                    |   |                   |                   |
| <b>Passiver</b>                          |   | <b>16.736.123</b> | <b>16.745.620</b> |

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 6

## Egenkapitalopgørelse

| kr.                                  | Anpartskapital | Overkurs ved emission | Overført resultat | I alt            |
|--------------------------------------|----------------|-----------------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2024           | 125.000        | 362.500               | 2.553.461         | 3.040.961        |
| Forslag til resultatdisponering      |                |                       | 349.920           | 349.920          |
| <b>Egenkapital 31. december 2024</b> | <b>125.000</b> | <b>362.500</b>        | <b>2.903.381</b>  | <b>3.390.881</b> |

---

## Noter

|  | 2024<br>kr.    | 2023<br>kr.    |
|--|----------------|----------------|
| <b>1   Personaleomkostninger</b>                 |                |                |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 0              | 0              |
| <b>2   Øvrige finansielle omkostninger</b>       |                |                |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder   | 28.259         | 28.001         |
| Finansielle omkostninger i øvrigt                | 303.655        | 285.409        |
|  | <b>331.914</b> | <b>313.410</b> |

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| <b>3   Skat af årets resultat</b>              |                |                |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 104.500        | 120.758        |
|  | <b>104.500</b> | <b>120.758</b> |

### 4 | Materielle anlægsaktiver

|  |                            |
|--|----------------------------|
| kr.  | Investerings-<br>ejendomme |
| Kostpris 1. januar 2024                        | 16.723.209                 |
| Kostpris 31. december 2024                     | <b>16.723.209</b>          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b> | <b>16.723.209</b>          |

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| kr.                         | Boligejendomme |
| Dagsværdi 31. december 2024 | 16.723.209     |

#### Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af tre udlejningsejendomme i Herning, som blev anskaffet i 2013, 2015 og 2022. Boligejendommernes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 873 tkr. samlet set for de tre ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 835 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 295 tkr. samt en udlejningsprocent på 99%.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 3-6%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3-6% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Herning.

## Noter

### 4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

### 5 | Langfristede gældsforpligtelser

| kr.                       | 31/12 2024<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2023<br>gæld i alt |
|---------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Gæld til pengeinstitutter | 10.104.173               | 462.000            | 7.794.000              | 10.516.236               |
|                           | <b>10.104.173</b>        | <b>462.000</b>     | <b>7.794.000</b>       | <b>10.516.236</b>        |

---

### 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, 18.000.000 kr. med pant i Silkeborgvej 12 C-F, 7400 Herning, 2.200.000 kr. med pant i Dalgasgade 48, 7400 Herning og 980.000 kr. i Mindegade 10, 1.5., 7400 Herning til sikkerhed for bankgæld på 10.104.173 kr. Grunde og bygningers regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 16.723.209 kr.

Der er anden hæftelse på 20.000 kr. med pant i Mindegade 10, 1.5., 7400 Herning til sikkerhed for Ejerforeningen Mindegade 10-12, Herning.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Overgaard & Vestergaard ApS for 2024 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 ejendom og administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

#### Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme 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.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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