

## **Olpenitz 1 ApS**

Livøvej 2 A  
8800 Viborg  
CVR-nr. 38959492

## **Årsrapport 22.09.2017 - 31.12.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.05.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Bjørn Krogh Andersen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017/18	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Olpenitz 1 ApS  
Livøvej 2 A  
8800 Viborg

CVR-nr.: 38959492

Hjemsted: Viborg

Regnskabsår: 22.09.2017 - 31.12.2018

### Direktion

Bjørn Krogh Andersen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 22.09.2017 - 31.12.2018 for Olpenitz 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 22.09.2017 - 31.12.2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 22.09.2017 - 31.12.2018 for opfyldt.

Jeg indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 29.05.2019

### Direktion

Bjørn Krogh Andersen

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Olpenitz 1 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Olpenitz 1 ApS for regnskabsåret 22.09.2017 - 31.12.2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Viborg, den 29.05.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Peder Østergaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35450

Kenneth Biirsdahl  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32123

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af fast ejendom, og hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud. Henset til, at det er selskabet første regnskabsår anses resultatet for værende tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>65.428</b>
Andre finansielle omkostninger		(41.904)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>23.524</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.838
<b>Resultat før skat</b>		<b>31.362</b>
Skat af årets resultat	1	(7.175)
<b>Årets resultat</b>		<b>24.187</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		24.187
		<b>24.187</b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		8.005.560
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>8.005.560</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>8.005.560</b>
 Andre tilgodehavender		19.790
<b>Tilgodehavender</b>		<b>19.790</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>140.621</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>160.411</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>8.165.971</b>



## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		60.000
Overført overskud eller underskud		<u>964.187</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.024.187</u></b>
Udskudt skat		<u>2.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>2.000</u></b>
Bankgæld		<u>6.787.368</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>6.787.368</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	332.697
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.544
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000
Skyldig selskabsskat		<u>5.175</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>352.416</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.139.784</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>8.165.971</u></b>
Eventualforpligtelser	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

## Egenkapitaloppgørelse for 2017/18

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Indskudt ved stiftelse	60.000	940.000	1.000.000
Årets resultat	0	24.187	24.187
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>60.000</b>	<b>964.187</b>	<b>1.024.187</b>

## Noter

	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>
<b>1. Skat af årets resultat</b>	
Aktuel skat	5.175
Ændring af udskudt skat	2.000
	<b>7.175</b>
	<b>Investe-</b>
	<b>rings-</b>
	<b>ejendomme</b>
	<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>	
Tilgange	7.997.722
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.997.722</b>
Årets opskrivninger	7.838
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>7.838</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.005.560</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Sommerhuse 7,9%.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,5 mio.kr.

	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald efter</b>	<b>Restgæld efter</b>
	<b>for 12</b>	<b>12 måneder</b>	<b>5 år</b>
	<b>måneder</b>	<b>2017/18</b>	<b>kr.</b>
	<b>2017/18</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Bankgæld	332.697	6.787.368	5.367.309
	<b>332.697</b>	<b>6.787.368</b>	<b>5.367.309</b>

## Noter

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Skanlux Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 8.006 t.kr.

Derudover er der overfor selskabets bankforbindelse stillet udbyttebegrænsningserklæring.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

### Manglende sammenlignelighed

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler

## Anvendt regnskabspraksis

markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.