

**Olpenitz 1 ApS**  
**Livøvej 2A, 8800 Viborg**

---

**Årsrapport for**  
**2023**

---

**CVR-nr. 38 95 94 92**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2024.

---

**Daniel Høgh Zacher Kirkegaard**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 11 Anvendt regnskabspraksis

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Olpenitz 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 23. maj 2024

**Direktion**

Bjørn Krogh Andersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i Olpenitz 1 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Olpenitz 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisors 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 Deres 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, De 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.

Risskov, den 23. maj 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Greve Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne32199

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Olpenitz 1 ApS  
Livøvej 2A  
8800 Viborg

CVR-nr.: 38 95 94 92

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Bjørn Krogh Andersen

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Voldbjergvej 16, 2. sal  
8240 Risskov

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 670.213 kr. mod 551.364 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 266.042 kr. mod 314.118 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>                                 | <u>2023</u>    | <u>2022</u>    |
|---|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                    | <b>670.213</b> | <b>551.364</b> |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver      | -98.839        | -98.839        |
| <b>Driftsresultat</b>                       | <b>571.374</b> | <b>452.525</b> |
| Andre finansielle indtægter                 | 23.430         | 17.768         |
| Øvrige finansielle omkostninger             | -279.455       | -154.183       |
| <b>Resultat før skat</b>                    | <b>315.349</b> | <b>316.110</b> |
| Skat af årets resultat                      | -49.307        | -1.992         |
| <b>Årets resultat</b>                       | <b>266.042</b> | <b>314.118</b> |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                |                |
| Overføres til overført resultat             | 266.042        | 314.118        |
| <b>Disponeret i alt</b>                     | <b>266.042</b> | <b>314.118</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>                              |                         |                         |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>                                 | <u>2023</u>             | <u>2022</u>             |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |                         |                         |
| 1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar   | 71.986                  | 170.825                 |
| 2 Investeringsejendomme                     | 8.000.336               | 8.000.336               |
| Materielle anlægsaktiver i alt              | <u>8.072.322</u>        | <u>8.171.161</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b><u>8.072.322</u></b> | <b><u>8.171.161</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |                         |                         |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 19.325                  | 0                       |
| Tilgodehavende dansk selskabsskat           | 0                       | 16.000                  |
| Andre tilgodehavender                       | 64.826                  | 69.750                  |
| Tilgodehavender i alt                       | <u>84.151</u>           | <u>85.750</u>           |
| Likvide beholdninger                        | <u>180.259</u>          | <u>255.892</u>          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b><u>264.410</u></b>   | <b><u>341.642</u></b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                        | <b><u>8.336.732</u></b> | <b><u>8.512.803</u></b> |



**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>               |  | <u>2023</u>                 | <u>2022</u>                 |
|-------------------------------|--|-----------------------------|-----------------------------|
| <u>Note</u>                   |  |                             |                             |
| <b>Egenkapital</b>            |  |                             |                             |
|                               | Virksomhedskapital                       | 60.000                      | 60.000                      |
|                               | Overført resultat                        | <u>2.487.924</u>            | <u>2.274.111</u>            |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b><u>2.547.924</u></b>     | <b><u>2.334.111</u></b>     |
| <br>                          |  |                             |                             |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |  |                             |                             |
|                               | Hensættelser til udskudt skat            | <u>157.612</u>              | <u>137.805</u>              |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b><u>157.612</u></b>       | <b><u>137.805</u></b>       |
| <br>                          |  |                             |                             |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |  |                             |                             |
|                               | Gæld til pengeinstitutter                | <u>5.242.708</u>            | <u>5.332.538</u>            |
| 3                             | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>5.242.708</u>            | <u>5.332.538</u>            |
| 3                             | Kortfristet del af langfristet gæld      | 297.615                     | 435.255                     |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 46.580                      | 61.696                      |
|                               | Tysk selskabsskat                        | 44.293                      | 45.421                      |
|                               | Anden gæld                               | <u>0</u>                    | <u>165.977</u>              |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>388.488</u>              | <u>708.349</u>              |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>5.631.196</u></b>     | <b><u>6.040.887</u></b>     |
|                               | <br><b>Passiver i alt</b>                | <br><b><u>8.336.732</u></b> | <br><b><u>8.512.803</u></b> |

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Egenkapitalopgørelse**

---

|  | <u>Virksomheds<br/>kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>            |
|--|--------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022               | 60.000                         | 1.959.993                | 2.019.993               |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u>                       | <u>314.118</u>           | <u>314.118</u>          |
| Egenkapital 1. januar 2023               | 60.000                         | 2.274.111                | 2.334.111               |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                              | 266.042                  | 266.042                 |
| Kursregulering                           | <u>0</u>                       | <u>-52.229</u>           | <u>-52.229</u>          |
|  | <b><u>60.000</u></b>           | <b><u>2.487.924</u></b>  | <b><u>2.547.924</u></b> |

## Noter

|   | <u>2023</u>      | <u>2022</u>      |
|---|------------------|------------------|
| <b>1. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b> |                  |                  |
| Kostpris 1. januar 2023                           | 590.898          | 590.898          |
| <b>Kostpris 31. december 2023</b>                 | <b>590.898</b>   | <b>590.898</b>   |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023              | -420.073         | -321.234         |
| Årets afskrivninger                               | -98.839          | -98.839          |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>    | <b>-518.912</b>  | <b>-420.073</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>    | <b>71.986</b>    | <b>170.825</b>   |
| <b>2. Investeringsejendomme</b>                   |                  |                  |
| Kostpris 1. januar 2023                           | 7.431.723        | 7.431.723        |
| <b>Kostpris 31. december 2023</b>                 | <b>7.431.723</b> | <b>7.431.723</b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2023           | 568.613          | 568.613          |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b> | <b>568.613</b>   | <b>568.613</b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>    | <b>8.000.336</b> | <b>8.000.336</b> |

Selskabets investeringsejendomme består af 3 boligejendomme på i alt 408 m<sup>2</sup> beliggende i Olpenitz.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

|   |                   |
|---|-------------------|
|   | <u>31/12 2023</u> |
| Husleje pr. kvm. gennemsnitlig (kr/m <sup>2</sup> ) | 2.905             |

## Noter

---

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 8.000 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med x.xxx t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på x.xxx t.kr.

### 3. Gældsforpligtelser

|                           | Gæld i alt<br>31/12 2023 | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld | Langfristet<br>gæld<br>31/12 2023 | Restgæld<br>efter 5 år |
|---------------------------|--------------------------|---|-----------------------------------|------------------------|
| Gæld til pengeinstitutter | 5.540.323                | 297.615                                     | 5.242.708                         | 3.437.258              |
|                           | <u>5.540.323</u>         | <u>297.615</u>                              | <u>5.242.708</u>                  | <u>3.437.258</u>       |

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 7.191 t.kr. til sikkerhed for pengeinstitutter. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 8.000 t.kr. samt materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 72 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Olpenitz 1 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|   | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 6 år     | 0 %       |

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftskostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til pengeinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.