

## **Olpenitz 3 ApS**

Gartnerlunden 51, 5270 Odense N

**CVR-nr. 39 06 98 30**

**Årsrapport for perioden  
1. oktober 2020 til 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 3. juni 2022

---

Ole Helboe Nielsen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 31. december 2021 for Olpenitz 3 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense N, den 3. juni 2022

### Direktion

Ole Helboe Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejerne i Olpenitz 3 ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Olpenitz 3 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 3. juni 2022

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Peter Ørnfeldt Thomsen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne6513

## Selskabsoplysninger

Selskabet  
Olpenitz 3 ApS  
Gartnerlunden 51  
5270 Odense N  
CVR-nr.: 39 06 98 30  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 31. december 2021  
Hjemsted: Odense

Direktion  
Ole Helboe Nielsen

Revisor  
Baker Tilly Denmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Hjallesevej 126  
5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom, samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 14.124, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 277.783.

Selskabet har ved en ekstraordinær generalforsamling d. 2/9 2021 besluttet at ændre regnskabsperioden til 1/1 - 31/12 med omlægningsperiode 1/10 2020 - 31/12 2021, hvorfor nærværende regnskab indeholder 15 måneder.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 31. december

	Note	1/10 2020 - 31/12 2021	1/10 2019 - 30/9 2020
		kr.	t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>340.348</b>	<b>245</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-179.368	-143
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>160.980</b>	<b>102</b>
Finansielle indtægter		9.629	0
Finansielle omkostninger	2	-233.224	-258
<b>Resultat før skat</b>		<b>-62.615</b>	<b>-156</b>
Skat af årets resultat	3	76.739	104
<b>Årets resultat</b>		<b>14.124</b>	<b>-52</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		14.124	-52
		<b>14.124</b>	<b>-52</b>

## Balance 31. december

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		7.796.164	7.854
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		144.549	266
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>7.940.713</b>	<b>8.120</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.940.713</b>	<b>8.120</b>
Andre tilgodehavender		9.407	0
Udskudt skatteaktiv		8.800	68
Selskabsskat		41.820	39
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		116.648	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>176.675</b>	<b>107</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>357.151</b>	<b>178</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>533.826</b>	<b>285</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>8.474.539</b>	<b>8.405</b>



## Balance 31. december

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		50.000	50
Overført resultat		227.783	214
<b>Egenkapital</b>		<b>277.783</b>	<b>264</b>
Andre kreditinstitutter		4.330.000	4.640
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>4.330.000</b>	<b>4.640</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	248.000	248
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.704	42
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.609.052	3.178
Anden gæld		6.000	33
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.866.756</b>	<b>3.501</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.196.756</b>	<b>8.141</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.474.539</b>	<b>8.405</b>

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. oktober	50.000	213.659	263.659
Årets resultat	0	14.124	14.124
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>227.783</b>	<b>277.783</b>

## Noter

	1/10 2020 - 31/12 2021	1/10 2019 - 30/9 2020
	kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	129.116	181
Andre finansielle omkostninger	104.108	77
	<b>233.224</b>	<b>258</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-57.935	33
Årets udskudte skat	487	-65
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-19.291	-72
	<b>-76.739</b>	<b>-104</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.
Kostpris 1. oktober	8.006.360	481.832
Kostpris 31. december	8.006.360	481.832
Af- og nedskrivninger 1. oktober	151.287	216.825
Årets afskrivninger	58.909	120.458
Af- og nedskrivninger 31. december	210.196	337.283
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>7.796.164</b>	<b>144.549</b>

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Andre kreditinstitutter	4.888.000	4.578.000	248.000	3.400.000
	<b>4.888.000</b>	<b>4.578.000</b>	<b>248.000</b>	<b>3.400.000</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Helboe Invest ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Olpenitz 3 ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Grunde og bygninger	50 år	55 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.