



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**OAN III APS**  
**BAKKEGÅRDSVEJ 211, 3050 HUMLEBÆK**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. juni 2022

---

Nils Jansson

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	OAN III ApS Bakkegårdsvej 211 3050 Humlebæk
	CVR-nr.: 39 39 02 05
	Stiftet: 7. marts 2018
	Kommune: Fredensborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Nils Jansson
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for OAN III 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humlebæk, den 30. juni 2022

Direktion:

---

Nils Jansson

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i OAN III ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for OAN III ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 30. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøøk Malmstrøm  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne21330

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et positivt resultat på t.kr. 8.187, årets positive resultat kan primært henføres til dagsværdi regulering af selskabets investeringsejendom.

Ledelsen har i året haft fokus på at opnå en række tilladelser til at sikre at ejendommen kan blive ombygget og opført til at være et af de mest prestigefyldte steder at opbevare hest og ride på bane. Selskabet har opnået tilladelse til at foretage en række tilbygninger og har derfor mulighed for at udvide den nuværende kapacitet, således at der er mulighed for at opbevare et større antal heste.

Ledelsens vision med ejendommen er at sikre kvaliteten og komforten er i top og har i forbindelse hermed haft stort fokus på udvalg af materialer, isolering mv. Ledelsen har positive forventninger til driftsindtægten for de kommende år.

### 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	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-3.388.675</b>	<b>540.862</b>
Af- og nedskrivninger.....		0	-117.212
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		14.078.753	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>10.690.078</b>	<b>423.650</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	17
Andre finansielle omkostninger.....	1	-101.841	-49.045
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>10.588.237</b>	<b>374.622</b>
Skat af årets resultat.....	2	-2.401.729	-78.730
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>8.186.508</b>	<b>295.892</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		8.186.508	295.892
<b>I ALT</b> .....		<b>8.186.508</b>	<b>295.892</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		28.793.738	7.016.615
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>28.793.738</b>	<b>7.016.615</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>28.793.738</b>	<b>7.016.615</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		750.000	0
Udsudte skatteaktiver.....		0	90.211
Andre tilgodehavender.....		1.445.978	142.145
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.195.978</b>	<b>232.356</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>106.984</b>	<b>17.710</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.302.962</b>	<b>250.066</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>31.096.700</b>	<b>7.266.681</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		9.761.017	1.574.509
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>9.811.017</b>	<b>1.624.509</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.311.518	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.311.518</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.061.391	5.151.130
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		9.712.807	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>14.774.198</b>	<b>5.151.130</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		89.805	90.937
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.003.102	127.500
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.107.060	182.232
Selskabsskat.....		0	90.373
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.199.967</b>	<b>491.042</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>18.974.165</b>	<b>5.642.172</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>31.096.700</b>	<b>7.266.681</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	1.574.509	1.624.509
Forslag til resultatdisponering.....		8.186.508	8.186.508
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>50.000</b>	<b>9.761.017</b>	<b>9.811.017</b>

## NOTER

			Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	50.058	1.472	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	51.783	47.573	
	<b>101.841</b>	<b>49.045</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	90.373	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-3.684	
Regulering af udskudt skat.....	2.401.729	-7.959	
	<b>2.401.729</b>	<b>78.730</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investeringseje- domme	
Kostpris 1. januar 2021.....		7.338.360	
Tilgang.....		7.698.370	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>		<b>15.036.730</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....		321.745	
Praksisændring.....		-478.847	
Årets afskrivninger .....		157.102	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....</b>		<b>0</b>	
Årets værdireguleringer.....		13.757.008	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b>		<b>13.757.008</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>		<b>28.793.738</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investeringsejendomme	
Dagsværdi 31. december 2021.....		28.793.738	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		14.078.753	

Selskabets ejendom er beliggende i Fredensborg kommune og er en landejendom med 25 hektar jord tilhørende. Ejendomme består af et hovedhus med en række tilbygninger. Ejendommen er pr. 31. december 2021 igang med at blive ombygget og er ca. 60 % færdigbygget. Ejendomme har fået tilladelse fra kommune til at bygge flere tilbygninger i forbindelse med ombygninger og har derfor en række byggerettigheder tilknyttet grunden.

Ejendommen forventes at have en samlet værdi på 45 mio. kr. når den er færdig, dette er baseret på en afkast model med et afkastkrav på 4,5 % og et årligt driftsresultat på 2 mio. kr. Beregningen har taget højde for stand, beliggenhed, formål og et normaliseret driftsresultat.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	31/12 2021	Afdrag	Restgæld	31/12 2020	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.151.196	89.805	4.708.548	5.242.067	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	9.712.807	0	9.819.867	0	
	<b>14.864.003</b>	<b>89.805</b>	<b>14.528.415</b>	<b>5.242.067</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>5</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Selskabet har indgået en operationel leasingkontrakt med en restløbetid på 33 måneder og en samlet leasingforpligtelse på 301 tkr.					
<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 Seven52 Capital ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>6</b>
Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter på 5.151 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 28.794 tkr.					
 <b>Medarbejderforhold</b>					 <b>7</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:				1	1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for OAN III ApS for 2021 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, bortset fra følgende ændringer.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets investeringsejendomme var tidligere målt til kostpris. Praksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi.
- Årsagen til praksisændringen er, at koncernen samlet har valgt at ændre regnskabspraksis for investeringsejendomme-

I forbindelse med ændring af anvendt regnskabspraksis er der sket en genvurdering af ejendommen pr. 31. december 2020, det er dog her vurderet, at der ikke var ændring imellem kostprisen og dagsværdi pr. 31. december 2020. Ejendomme blev erhvervet i slutningen af 2020, og ledelsen har derfor vurderet, at dagsværdien var afspejlet i kostprisen.

## 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 lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i 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 indregnes til dagsværdi med IAS 40 som fortolkningsbidrag.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### 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.

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. Tilgodehavende og skyldigt 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 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.