



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. august 2023

Nils Jansson

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humlebæk, den 3. august 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

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 3. august 2023

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

Selskabets ultimative moderselskab, Seven52 Capital ApS, har pr. statusdagen et tilgodehavende på t.kr. 19.078. Det ultimative moderselskab har overfor selskabet afgivet en støtte- og tilbagetrædelseserklæring, hvilket medfører at der alene vil blive afdraget på gælden, i det omfang selskabet har overskudslikviditet, og i det omfang det ikke påvirker selskabets øvrige kreditorer. I det omfang selskabet ikke har tilstrækkelig likviditet til at betale kreditorer i takt med forfald, har det ultimative moderselskab tilkendegivet, at der vil blive tilført likviditet til at dække selskabets kreditorer.

Selskabet har i året modtaget et koncerntilskud fra selskabets moderselskab på t.kr. 1.500. Koncerntilskuddet er givet for at sikre selskabets kapitalforhold opretholdes, herunder for at sikre selskabets øvrige kreditorer er tilstrækkeligt dækket.

Ledelsen er ved at sætte selskabets investeringsejendom til salg og forventer i forbindelse hermed at selskabet vil opnå tilstrækkelig likviditet til at opretholde driften og betale selskabets kreditorer.

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOTAB		-725.579	-3.388.675
Nedskrivning af omsætningsaktiver, udover normale nedskrivninger.....		-92.504	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-11.737.195	14.078.753
DRIFTSRESULTAT		-12.555.278	10.690.078
Andre finansielle omkostninger.....	1	-1.231.476	-101.841
RESULTAT FØR SKAT		-13.786.754	10.588.237
Skat af årets resultat.....	2	3.033.086	-2.401.729
ÅRETS RESULTAT		-10.753.668	8.186.508
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-10.753.668	8.186.508
I ALT		-10.753.668	8.186.508

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		40.000.000	28.793.738
Materielle anlægsaktiver.....	3	40.000.000	28.793.738
ANLÆGSAKTIVER.....		40.000.000	28.793.738
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	750.000
Udsudte skatteaktiver.....		721.568	0
Andre tilgodehavender.....		791.381	1.445.978
Tilgodehavender.....		1.512.949	2.195.978
Likvide beholdninger.....		4.930	106.984
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.517.879	2.302.962
AKTIVER.....		41.517.879	31.096.700

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		507.349	9.761.017
EGENKAPITAL.....		557.349	9.811.017
Hensættelse til udskudt skat.....		0	2.311.518
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	2.311.518
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.060.391	5.061.391
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		19.042.708	9.712.807
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	24.103.099	14.774.198
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	89.805
Gæld til pengeinstitutter.....		375.206	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		4.783.412	1.003.102
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	3.107.060
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		24.373	0
Anden gæld.....		11.674.440	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		16.857.431	4.199.967
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		40.960.530	18.974.165
PASSIVER.....		41.517.879	31.096.700
 Eventualposter mv.	 5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	9.761.017	9.811.017
Forslag til resultatdisponering.....		-10.753.668	-10.753.668
Transaktioner med ejere			
Koncerntilskud.....		1.500.000	1.500.000
Egenkapital 31. december 2022.....	50.000	507.349	557.349

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	720.985	50.058	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	510.491	51.783	
	1.231.476	101.841	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	-3.033.086	2.401.729	
	-3.033.086	2.401.729	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		15.036.730	
Tilgang.....		22.943.457	
Kostpris 31. december 2022.....		37.980.187	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		13.757.008	
Årets værdireguleringer.....		-11.737.195	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		2.019.813	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		40.000.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investeringsejendomme	
Dagsværdi 31. december 2022.....		40.000.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-11.737.195	

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 2022 igang med at blive ombygget, og er ca. 60 % færdigbygget. Ejendomme har fået tilladelse fra kommunen, til at bygge flere tilbygninger i forbindelse med ombygningen, og har derfor en række byggerettigheder tilknyttet grunden.

Ejendommen forventes at have en samlet værdi på 40 mio. kr. , 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
Langfristede gældsforpligtelser					4
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.060.391	0	5.037.494	5.151.196	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	19.042.708	0	0	9.712.807	
	24.103.099	0	5.037.494	14.864.003	
 Eventualposter mv.					 5
 Hæftelse i sambeskatningen					
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 administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 6
Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter på 5.037 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 40.000 tkr.					
Til sikkerhed for anden gæld på 11.674 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 40.000 tkr.					
			2022	2021	
 Medarbejderforhold					 7
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for OAN III ApS for 2022 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

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.

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 salgskomkostninger 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatter.

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 nominal værdi.