

# Olpenitz Invest ApS

Livøvej 2 A, 8800 Viborg  
CVR-nr. 39 40 20 92

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 16.06.21

Bjørn Krogh Andersen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Olpenitz Invest ApS  
Livøvej 2 A  
8800 Viborg  
Hjemsted: Viborg  
CVR-nr.: 39 40 20 92  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Søren Lindegaard Poulsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for Olpenitz Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 16. juni 2021

**Direktionen**

Søren Lindegaard Poulsen

## **Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger**

---

### **Til den daglige ledelse i Olpenitz Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Olpenitz Invest ApS for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 revisors 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 gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 16. juni 2021

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Flemming Laigaard

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne29497

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom, samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 503.115 mod DKK -18.902 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 536.803.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2020 DKK	2019 DKK
<b>Bruttoresultat</b>	<b>792.155</b>	<b>-24.198</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	108.412	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>900.567</b>	<b>-24.198</b>
Finansielle omkostninger	-302.092	-36
<b>Resultat før skat</b>	<b>598.475</b>	<b>-24.234</b>
Skat af årets resultat	-95.360	5.332
<b>Årets resultat</b>	<b>503.115</b>	<b>-18.902</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	503.115	-18.902
<b>I alt</b>	<b>503.115</b>	<b>-18.902</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	26.000.000	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	2.814.740
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>26.000.000</b>	<b>2.814.740</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>26.000.000</b>	<b>2.814.740</b>
	Udskudt skatteaktiv	0	2.218
	Tilgodehavende selskabsskat	0	5.204
	Andre tilgodehavender	32.905	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>32.905</b>	<b>7.422</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>997.558</b>	<b>21.526</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.030.463</b>	<b>28.948</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>27.030.463</b>	<b>2.843.688</b>



	31.12.20	31.12.19
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	60.000	60.000
Overført resultat	476.803	-26.312
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>536.803</b>	<b>33.688</b>
Hensættelser til udskudt skat	93.142	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>93.142</b>	<b>0</b>
1 Gæld til kreditinstitutter	21.149.861	0
1 Anden gæld	2.828.000	2.800.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>23.977.861</b>	<b>2.800.000</b>
1 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	350.139	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.500	10.000
Anden gæld	2.033.433	0
Periodeafgrænsningsposter	16.585	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.422.657</b>	<b>10.000</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>26.400.518</b>	<b>2.810.000</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>27.030.463</b>	<b>2.843.688</b>

2 Oplysninger om dagsværdi

3 Eventualforpligtelser

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19			
Saldo pr. 01.01.19	60.000	-7.410	52.590
Forslag til resultatdisponering	0	-18.902	-18.902
Saldo pr. 31.12.19	60.000	-26.312	33.688
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo pr. 01.01.20	60.000	-26.312	33.688
Forslag til resultatdisponering	0	503.115	503.115
Saldo pr. 31.12.20	60.000	476.803	536.803

**1. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Gæld til kreditinstitutter	350.139	18.235.920	21.500.000	0
Anden gæld	0	2.828.000	2.828.000	2.800.000
I alt	350.139	21.063.920	24.328.000	2.800.000

**2. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.20	26.000.000	26.000.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	108.412	108.412

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på niveau med 8%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

### 3. Eventualforpligtelser

#### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet kaution for tredje mands gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tredje mands gæld til omfattende kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 26.547.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 21.948 (t.EUR 2.950), der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 25.886, samt transport i lejeindtægter.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### *Materielle anlægsaktiver under udførelse*

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

## **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

## **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.