



LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi skaber løsninger

Olpenitz Invest 4 ApS

**c/o Niels Henning Munksgaard
Dalvangen 32
2700 Brønshøj**

CVR-nr. 40 56 10 05

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 31. maj 2021

Mads Christian Dige Rønholt
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	12
Balance pr. 31. december 2020	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsrapporten	16

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Olpenitz Invest 4 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2021 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønshøj, den 31. maj 2021

Direktion

Lars Nordestgaard Pedersen
Direktør

Mads Christian Dige Rønholt
Direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Olpenitz Invest 4 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Olpenitz Invest 4 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 31. maj 2021

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34093

Selskabsoplysninger

Selskabet

Olpenitz Invest 4 ApS
c/o Niels Henning Munksgaard
Dalvangen 32
2700 Brønshøj

CVR-nr.: 40 56 10 05

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Hjemsted: København

Direktion

Lars Nordestgaard Pedersen, direktør
Mads Christian Dige Rønholt, direktør

Revisor

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Esplanaden 7, 2. th.
1263 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligst aktivitet har været erhvervelse af fast ejendom og udlejning.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Olpenitz Invest 4 ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er tilpasset ændringer i årsregnskabsloven, som træder i kraft for regnskabsår der starter 1. januar 2020. Dét medfører at neutralitetsbegrebet er blevet erstattet af et forsigtigheds- og neutralitetsbegreb. Ændringen har ikke medført ændringer til indregning og måling i årsregnskabet.

Regnskabspraksis er tilpasset ændringer i årsregnskabsloven, som træder i kraft for regnskabsår der starter 1. januar 2020. Dét medfører at der nu ikke længere er note om egenkapitalen. Oplysninger om egenkapitalen er i år og fremover anført i en egenkapitalopgørelse.

Fejl ved materielle anlægsaktiver under opførelse og gæld til tilknyttede virksomheder

Selskabet har ved en fejl i materielle anlægsaktiver under opførelse for regnskabsåret 2019, ikke indarbejdet et grund køb. Endvidere er finansieringen via gæld til tilknyttede virksomheder i forbindelse med grund købet ligeledes ikke indarbejdet i 2019. Sammenligningstallene er tilpasset.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

- Årets resultat før skat reduceres med t.kr. 0.
- Balancesummen forøges med t.kr. 960.
- Egenkapitalen forøges med t.kr. 0.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

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 lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udleje af fastejendom indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for lejens periode, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommenesom investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentligere regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående 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 samt for betalte acontoskatter.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 netrealisationsværdi.

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

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		237.624	-790
Personaleomkostninger	1	-161.766	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		75.858	-790
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	256.707	0
Resultat før finansielle poster		332.565	-790
Finansielle omkostninger		-69.761	-45
Resultat før skat		262.804	-835
Skat af årets resultat	4	-82.783	0
Årets resultat		180.021	-835
Overført resultat		180.021	-835
		180.021	-835

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> kr.	<u>31.12.2019</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	6.500.000	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	6	<u>0</u>	<u>968.080</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>6.500.000</u>	<u>968.080</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.500.000</u>	<u>968.080</u>
Likvide beholdninger		<u>128.451</u>	<u>31.085</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>128.451</u>	<u>31.085</u>
Aktiver i alt		<u><u>6.628.451</u></u>	<u><u>999.165</u></u>

Balance pr. 31. december 2020

	Note	31.12.2020 kr.	31.12.2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		179.186	-835
Egenkapital		219.186	39.165
Hensættelse til udskudt skat		82.783	0
Hensatte forpligtelser i alt		82.783	0
Andre kreditinstitutter		4.454.500	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.005.567	960.000
Anden gæld		611.986	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	6.072.053	960.000
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	192.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.775	0
Anden gæld		29.654	0
Kortfristede gældsforpligtelser		254.429	0
Gældsforpligtelser i alt		6.326.482	960.000
Passiver i alt		6.628.451	999.165
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	40.000	-835	39.165
Årets resultat	0	180.021	180.021
Egenkapital 31. december 2020	40.000	179.186	219.186

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	-835	-835
Egenkapital 31. december 2019	40.000	-835	39.165

Noter

	2020 kr.	2019 kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	159.240	0
Andre omkostninger til social sikring	2.526	0
	<u>161.766</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
2 Oplysning om dagsværdi		
Værdiregulering af investeringsejendomme		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>256.707</u>	<u>0</u>
Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	<u>6.500.000</u>	<u>0</u>
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>256.707</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>256.707</u>	<u>0</u>
	<u>256.707</u>	<u>0</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>82.783</u>	<u>0</u>
	<u>82.783</u>	<u>0</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Overførsler i årets løb	<u>6.243.293</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>6.243.293</u>
Årets værdireguleringer	<u>256.707</u>
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>256.707</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u><u>6.500.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Markedsværdien er baseret på historisk og forventet udlejning af et luksus sommerhus, samt et forsigtigt skøn af markedsværdien. Ejendommen er optaget til et afkastkrav på 6,50 %. Ledelsen har anvendt den afkastbaserede model.

Ejendommens samlede areal udgør 242 m². Den årlige normeret leje udgør t.kr. 590. Ejendommen er beliggende i Ostsee Resort Olpenitz, Kappekn grund D, Tyskland. Ejendommen har været udlejet det meste af perioden siden færdiggørelsen af ejendommen i foråret 2020.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er anvendt en leje på mellem 2.000 og 3.000 kr. pr. m² afhængigt af sæsonudlejningen. Driftsomkostningerne udgør 484 kr. pr. m², svarende til 19,85 % af lejeindtægterne. Vedligeholdelsesomkostninger udgør 41 kr. pr. m², svarende til 1,69 % af lejeindtægterne. Administrationsomkostningerne udgør 165 kr. pr. m², svarende til 6,78 % af lejeindtægterne.

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et fastsat afkastkrav på 6,50 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	6,00	6,50	7,00
Dagsværdi	7.040.000	6.500.000	6.030.000
Ændring i dagsværdi	540.000	0	-470.000

6 Materielle anlægsaktiver

	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. januar 2020	968.080
Tilgang i årets løb	5.275.213
Overførsler i årets løb	-6.243.293
Kostpris 31. december 2020	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	0

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Andre kreditinstitutter	0	4.646.500	192.000	3.711.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	960.000	1.005.567	0	0
Anden gæld	0	611.986	0	0
	960.000	6.264.053	192.000	3.711.500

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet LM Properties ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2019 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2019 eller senere.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for Andre kreditinstitutter på t.kr. 4.672, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 6.500.