



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 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 29. marts 2023

---

Mads Christian Dige Rønholt  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

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

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023 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 29. marts 2023

### 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 årsrapport

### **Til kapitalejeren i Olpenitz Invest 4 ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for Olpenitz Invest 4 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

København, den 29. marts 2023

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 2022

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 væsentligste aktivitet har været erhvervelse af fast ejendom og udlejning.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ledelsen har foretaget et skøn over værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom på 6,5 mio. kr. De udførte skøn beror primært på et skøn over cashflow og afkastningskrav, og dermed markedsværdien af investeringsejendommen. Sådanne skøn er naturligvis behæftet med usikkerhed, hvorfor der kan være usikkerhed ved indregning og måling heraf.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Olpenitz Invest 4 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **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 administration 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.

### **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**

#### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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



## Anvendt regnskabspraksis

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 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.

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 2022 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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 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 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.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>404.246</b>	<b>330.030</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-150.000</u>	<u>-163.040</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>254.246</b>	<b>166.990</b>
Finansielle omkostninger	3	<u>-180.036</u>	<u>-157.661</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>74.210</b>	<b>9.329</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-23.376</u>	<u>-306</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>50.834</u></b>	<b><u>9.023</u></b>
Overført resultat		<u>50.834</u>	<u>9.023</u>
		<b><u>50.834</u></b>	<b><u>9.023</u></b>

**Balance pr. 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> kr.	<u>31.12.2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	<u>6.500.000</u>	<u>6.500.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>6.500.000</b></u>	<u><b>6.500.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>6.500.000</b></u>	<u><b>6.500.000</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>6.504</u>	<u>5.702</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>6.504</b></u>	<u><b>5.702</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>36.906</b></u>	<u><b>52.778</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>43.410</b></u>	<u><b>58.480</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>6.543.410</b></u></u>	<u><u><b>6.558.480</b></u></u>

**Balance pr. 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> kr.	<u>31.12.2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		239.043	188.210
<b>Egenkapital</b>		<b><u>279.043</u></b>	<b><u>228.210</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		106.465	83.089
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>106.465</u></b>	<b><u>83.089</u></b>
Andre kreditinstitutter		3.972.216	4.184.568
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.087.621	1.045.790
Anden gæld		684.993	644.026
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>5.744.830</u></b>	<b><u>5.874.384</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	192.000	192.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.500	45.508
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.574
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		105.773	102.711
Anden gæld		48.014	31.004
Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder		21.785	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>413.072</u></b>	<b><u>372.797</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>6.157.902</u></b>	<b><u>6.247.181</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>6.543.410</u></b>	<b><u>6.558.480</u></b>

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	188.209	228.209
Årets resultat	0	50.834	50.834
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>40.000</b>	<b>239.043</b>	<b>279.043</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	179.187	219.187
Årets resultat	0	9.023	9.023
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>40.000</b>	<b>188.210</b>	<b>228.210</b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	150.000	159.620
Andre omkostninger til social sikring	<u>0</u>	<u>3.420</u>
	<b><u>150.000</u></b>	<b><u>163.040</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Investeringsjendomme</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>6.500.000</u>	<u>6.500.000</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>6.500.000</u>	<u>6.500.000</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	41.832	40.223
Andre finansielle omkostninger	<u>138.204</u>	<u>117.438</u>
	<b><u>180.036</u></b>	<b><u>157.661</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>23.376</u>	<u>306</u>
	<b><u>23.376</u></b>	<b><u>306</u></b>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	<u>6.243.293</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>6.243.293</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	<u>256.707</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>256.707</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u><u>6.500.000</u></u></b>

#### 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 m<sup>2</sup>. 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 regnskabsåret.

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er anvendt en leje på mellem 2.000 og 3.000 kr. pr. m<sup>2</sup> afhængigt af sæsonudlejningen. Driftsomkostningerne udgør 1.058 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til 33,58 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 41 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til 1,31 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 198 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til 6,30 % af lejeindtægterne.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 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 %
---------------------------------------	--------	-------	--------



## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	6,00	6,50	7,00
Dagsværdi	7.040.000	6.500.000	6.040.000
Ændring i dagsværdi	540.000	0	-460.000

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Andre kreditinstitutter	4.376.568	4.164.216	192.000	3.204.216
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.045.790	1.087.621	0	0
Anden gæld	644.026	684.993	0	0
	<b>6.066.384</b>	<b>5.936.830</b>	<b>192.000</b>	<b>3.204.216</b>

### 7 Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har foretaget et skøn over værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom på 6,5 mio. kr. De udførte skøn beror primært på et skøn over cashflow og afkastningskrav, og dermed markedsværdien af investeringsejendommen. Sådanne skøn er naturligvis behæftet med usikkerhed, hvorfor der kan være usikkerhed ved indregning og måling heraf.

## Noter

### 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. 4.164, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 6.500.