



## Opus Bolig 3 ApS

Vestergade 63, 2. th  
5000 Odense C  
CVR-nr. 40599320

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
02.03.2023

---

**Thor Svindt Voulund**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Opus Bolig 3 ApS  
Vestergade 63, 2. th  
5000 Odense C

CVR-nr.: 40599320  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Søren Bolding Kristensen, formand  
Kristian Skriver Laustsen

## Direktion

Kristian Skriver Laustsen, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Opus Bolig 3 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 02.03.2023

## Direktion

**Kristian Skriver Laustsen**

adm. dir.

## Bestyrelse

**Søren Bolding Kristensen**

formand

**Kristian Skriver Laustsen**

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Opus Bolig 3 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Opus Bolig 3 ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 02.03.2023

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Per Krause Therkelsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19698

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er køb og salg samt udlejning af fast ejendom samt anden dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 5.829 t.kr., og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 17.587 t.kr.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på en tilsvarende ejendom.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.166.496</b>	<b>1.006.872</b>
Andre finansielle indtægter	1	4.022.546	0
Andre finansielle omkostninger	2	(395.442)	(483.718)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>4.793.600</b>	<b>523.154</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.679.238	1.098.661
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.472.838</b>	<b>1.621.815</b>
Skat af årets resultat	3	(1.644.025)	(356.799)
<b>Årets resultat</b>		<b>5.828.813</b>	<b>1.265.016</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		5.828.813	1.265.016
<b>Resultatdisponering</b>		<b>5.828.813</b>	<b>1.265.016</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsjendomme		32.591.801	29.912.563
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>32.591.801</b>	<b>29.912.563</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>32.591.801</b>	<b>29.912.563</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		791.967	0
Andre tilgodehavender		24.994	30.223
<b>Tilgodehavender</b>		<b>816.961</b>	<b>30.223</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>113.595</b>	<b>785.806</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>930.556</b>	<b>816.029</b>
<b>Aktiver</b>		<b>33.522.357</b>	<b>30.728.592</b>



**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		17.537.289	3.708.476
<b>Egenkapital</b>		<b>17.587.289</b>	<b>3.758.476</b>
Udskudt skat		1.501.003	880.967
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.501.003</b>	<b>880.967</b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.652.842	16.552.630
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>12.652.842</b>	<b>16.552.630</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	0	528.104
Gæld til tilknyttede virksomheder		221.189	8.365.949
Skyldig skat		1.023.989	92.644
Anden gæld		536.045	549.822
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.781.223</b>	<b>9.536.519</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.434.065</b>	<b>26.089.149</b>
<b>Passiver</b>		<b>33.522.357</b>	<b>30.728.592</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	3.708.476	3.758.476
Koncerntilskud o.l.	0	8.000.000	8.000.000
Årets resultat	0	5.828.813	5.828.813
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>17.537.289</b>	<b>17.587.289</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Øvrige finansielle indtægter	4.022.546	0
	<b>4.022.546</b>	<b>0</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	121.441	165.520
Renteomkostninger i øvrigt	274.001	318.198
	<b>395.442</b>	<b>483.718</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	1.023.989	92.644
Ændring af udskudt skat	620.036	264.155
	<b>1.644.025</b>	<b>356.799</b>

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	26.172.580
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>26.172.580</b>
Opskrivninger primo	3.739.983
Årets opskrivninger	2.679.238
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>6.419.221</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>32.591.801</b>

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat med udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende driftsår. Med udgangspunkt i budgettet anvendes en afkastbaseret model. Ejendommen er en beboelsesejendom med 24 lejemål på samlet 1.495 m<sup>2</sup> centralt beliggenhed i Odense.

Der er ikke budgetteret med tomgangsleje, da ejendommen er beliggende i et attraktivt kvarter centralt i Odense og er i god stand. Det er derfor vurderet, at der ikke er risiko for, at der ikke kan ske genudlejning straks. Der er pr. 31.12.2022 større usikkerhed end normalt forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom. Dette skyldes, at markedet på nuværende tidspunkt er påvirket af et meget svingende renteniveau, som har medført et begrænset antal

transaktioner, hvorfor man endnu ikke har set en eventuel effekt heraf på salgspriser, forretningsfaktorer mv. i markedet. Der er i fastsættelsen af forretningsfaktorerne, anvendt i værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme, indarbejdet en forventning om, at markedet inden for kort tid vil stabilisere sig igen. Der er udarbejdet følgende følsomhedsanalyse, som viser dagsværdien ved ændring af forrentningsfaktoren med 0,5%

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats	-0,50%	Basis	0,50%
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	3,85	4,35	4,85
Dagsværdi	36.240.684	32.591.801	28.768.378
Ændring i dagsværdi	4.165.596	0	(3.306.710)

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsats på 4,35% for ejendommen. (4,25 % pr. 31.12.2021).

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

## 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	528.104	12.652.842	14.420.395
	<b>528.104</b>	<b>12.652.842</b>	<b>14.420.395</b>

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ozy ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 12.653, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 32.592.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste omfatter lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter årets leje i henhold til indgåede lejekontrakter. Lejen indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontoromkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, og øvrige gældsforpligtelser.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.