

Deloitte.



Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2024/25	6
Balance pr. 30.09.2025	7
Egenkapitalopgørelse for 2024/25	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Olpenitz Invest 4 ApS
Energiporten 2
2450 København SV

CVR-nr.: 40561005
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.10.2024- 30.09.2025

Direktion

Lars Nordestgaard Pedersen, direktør
Mads Christian Dige Rønholt, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Kundeansvarlig partner : Jacob Nørmark

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025 for Olpenitz Invest 4 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28.11.2025

Direktion

Lars Nordestgaard Pedersen
direktør

Mads Christian Dige Rønholt
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Olpenitz Invest 4 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Olpenitz Invest 4 ApS for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, notersamt 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.

Aarhus, den 28.11.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Brian Charles Schmidt

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45845

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er manglende sammenlignelighed med sidste års regnskab, grundet omlægning af regnskabsår. Indeværende regnskabsår er således 12 måneder, mod sidste år 9 måneder.

Selskabet har tabt over halvdelen af selskabskapitalen og er derfor underlagt bestemmelserne om kapitaltab jf. selskabslovens §119. Egenkapitalen forventes reetableret ved selskabets fortsatte drift.

Selskabets ledelse har tilkendegivet at fortsætte finansiering vha. det lån selskabets ejere har ydet til selskabet, det skaber den fornødne sikkerhed omkring selskabets fortsatte drift. Regnskabet aflægges derfor med henblik på fortsat drift, uden væsentlig usikkerhed omkring selskabets going concern forudsætninger.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastningskrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

For yderligere informationer henvises der til omtale under note 1.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2024/25

	Note	2024/25 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		329.178	231.959
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		25.000	(605.000)
Driftsresultat		354.178	(373.041)
Andre finansielle omkostninger	2	(431.930)	(347.346)
Resultat før skat		(77.752)	(720.387)
Skat af årets resultat	3	0	64.129
Årets resultat		(77.752)	(656.258)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(77.752)	(656.258)
Resultatdisponering		(77.752)	(656.258)

Balance pr. 30.09.2025

Aktiver

	Note	2024/25 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		6.000.000	5.975.000
Materielle aktiver	4	6.000.000	5.975.000
Anlægsaktiver		6.000.000	5.975.000
Andre tilgodehavender		1.115	0
Periodeafgrænsningsposter		1.342	1.694
Tilgodehavender		2.457	1.694
Likvide beholdninger		61.035	89.145
Omsætningsaktiver		63.492	90.839
Aktiver		6.063.492	6.065.839

Passiver

	Note	2024/25 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		(587.030)	(509.278)
Egenkapital		(547.030)	(469.278)
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		3.393.520	3.584.628
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.283.648	1.218.254
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.669.883	1.226.381
Langfristede gældsforpligtelser	5	6.347.051	6.029.263
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	192.000	192.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		28.549	21.770
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.922	76.834
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	105.632
Anden gæld		0	109.618
Kortfristede gældsforpligtelser		263.471	505.854
Gældsforpligtelser		6.610.522	6.535.117
Passiver		6.063.492	6.065.839
Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift	1		
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2024/25

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	(509.278)	(469.278)
Årets resultat	0	(77.752)	(77.752)
Egenkapital ultimo	40.000	(587.030)	(547.030)

Noter

1 Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at selskabets ejer ikke kræver gælden indfriet, inden der er er likviditet hertil i selskabet. Selskabets ejer har bekræftet, at ejerne ikke vil kræve gælden indfriet, inden likviditeten er tilstrækkelig hertil, og ledelsen har på baggrund heraf vurderet, at likviditeten er tilstrækkelig til at understøtte selskabets fortsatte drift.

2 Andre finansielle omkostninger

	2024/25 kr.	2024 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	74.769	65.288
Renteomkostninger i øvrigt	225.869	178.710
Øvrige finansielle omkostninger	131.292	103.348
	431.930	347.346

3 Skat af årets resultat

	2024/25 kr.	2024 kr.
Ændring af udskudt skat	0	(64.129)
	0	(64.129)

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	6.243.293
Kostpris ultimo	6.243.293
Dagsværdireguleringer primo	(268.293)

Årets dagsværdireguleringer	25.000
Dagsværdireguleringer ultimo	(243.293)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.000.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommen sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det anvendte afkastkrav for selskabets ejendom udgør 6,5% pr. 30. september 2025 mod 6,5% sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 515 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 416 t.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med en nettoleje for ejendommen på 391 t.kr. I nettolejen er der indeholdt forventede omkostninger til reovering for opretholdelse af lejeniveauet med 308 t.kr.

Nettolejen består af den budgetterede husleje ud fra en forventet udlejning af ejendommen som er et sommerhus.

Størrelsen på ejendommen udgør 242 kvm, der består af et udlejningssommerhus. Ejendommen er beliggende i Kappeln i Nord Tyskland.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024/25 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024/25 kr.	Restgæld efter 5 år 2024/25 kr.
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	192.000	192.000	3.393.520	2.644.849
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	1.283.648	1.283.648
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	1.669.883	1.669.883
	192.000	192.000	6.347.051	5.598.380

6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

	2024/25	2024
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med LM Properties ApS som administrationselskab. Selskabet

hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 6.000 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

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.

Manglende sammenlignelighed

Der er manglende sammenlignelighed med sidste års regnskab, grundet omlægning af regnskabsår. Indeværende regnskabsår er 12 måneder fra 01.10.2024 - 30.09.2025, mod sidste års omlægningsperiode, hvor regnskabsperioden udgør 9 måneder, fra 01.01.2024 - 30.09.2024.

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 nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udleje af fast ejendom og indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

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 kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere

nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

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 omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.