

---

# ***Opejas ApS***

Hugborgvej 12, 6950 Ringkøbing

## **Årsrapport for 2017/18** (regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 31 77 45 00

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 4 /3 2019

Olav Pedersen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger

3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

4

Balance 30. september

5

Noter til årsregnskabet

7

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Opejas ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 4. marts 2019

## Direktion

Olav Pedersen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Opejas ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Opejas ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 Dem 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 Deres 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, De 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.

Skjern, den 4. marts 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Ludvigsen

statsautoriseret revisor

mne27765

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Opejas ApS  
Hugborgvej 12  
6950 Ringkøbing

CVR-nr.: 31 77 45 00  
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september  
Stiftet: 8. oktober 2008  
Regnskabsår: 10. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Ringkøbing-Skjern

### Direktion

Olav Pedersen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østergade 40  
6900 Skjern

### Pengeinstitut

Nordea  
Østergade 4-6  
7400 Herning

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>275.230</b>	<b>236.319</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-58.264</u>	<u>-67.183</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>216.966</b>	<b>169.136</b>
Finansielle indtægter	3	1.050	1.050
Finansielle omkostninger	4	<u>-247.780</u>	<u>-258.665</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-29.764</b>	<b>-88.479</b>
Skat af årets resultat	5	<u>6.552</u>	<u>19.466</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-23.212</u></b>	<b><u>-69.013</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-23.212</u>	<u>-69.013</u>
		<b><u>-23.212</u></b>	<b><u>-69.013</u></b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		5.416.457	5.468.471
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		11.458	17.708
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>5.427.915</b>	<b>5.486.179</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.427.915</b>	<b>5.486.179</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		45.189	42.064
Andre tilgodehavender		125.645	145.595
Udskudt skatteaktiv	8	87.441	104.350
<b>Tilgodehavender</b>		<b>258.275</b>	<b>292.009</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>258.275</b>	<b>292.009</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.686.190</b>	<b>5.778.188</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-285.458	-363.521
<b>Egenkapital</b>	7	<b>-160.458</b>	<b>-238.521</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.500.000	3.500.000
Kreditinstitutter		674.982	779.648
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>4.174.982</b>	<b>4.279.648</b>
Kreditinstitutter	9	116.379	119.317
Leverandører af varer og tjenesteydelser		700	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		969.937	750.216
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		5.104	0
Anden gæld		579.546	867.528
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.671.666</b>	<b>1.737.061</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.846.648</b>	<b>6.016.709</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.686.190</b>	<b>5.778.188</b>
Going concern	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Selskabet er afhængig af, at den nuværende finansiering opretholdes og udvides således der er likviditet til at servicere den løbende drift.

Selskabets anpartshaver har givet tilsagn om at stille den nødvendige kapital til rådighed.

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering, at der er likviditet til at opretholde driften i selskabet i regnskabsåret 2018/19. Regnskabet er derfor aflagt under forudsætning om fortsat drift.

## 2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har bestået i udlejning af fast ejendom.

	<u>2017/18</u> DKK	<u>2016/17</u> DKK
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	1.050	1.050
	<u><b>1.050</b></u>	<u><b>1.050</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	247.780	258.665
	<u><b>247.780</b></u>	<u><b>258.665</b></u>

## Noter til årsregnskabet

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	5.104	0
Årets udskudte skat	16.909	15.096
	<b>22.013</b>	<b>15.096</b>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	-6.552	-19.466
Skat af egenkapitalbevægelser	28.565	34.562
	<b>22.013</b>	<b>15.096</b>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% / % skat af årets resultat før skat	-6.552	-19.466
	<b>-6.552</b>	<b>-19.466</b>
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og byg-	Andre anlæg,
	ninger	driftsmateriel og
	DKK	inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. oktober	5.751.888	56.446
Kostpris 30. september	5.751.888	56.446
Ned- og afskrivninger 1. oktober	283.417	38.738
Årets afskrivninger	52.014	6.250
Ned- og afskrivninger 30. september	335.431	44.988
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>5.416.457</b>	<b>11.458</b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	125.000	-363.521	-238.521
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	518.511	518.511
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-388.671	-388.671
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-28.565	-28.565
Årets resultat	0	-23.212	-23.212
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>125.000</b>	<b>-285.458</b>	<b>-160.458</b>

Selskabskapitalen består af 250 anparter à nominelt DKK 500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 8 Udskudt skatteaktiv

Materielle anlægsaktiver	-79.022	-68.787
Låneomkostninger	-8.419	-8.419
Skattemæssigt underskud til fremførsel	0	-27.144
Overført til udskudt skatteaktiv	87.441	104.350
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	87.441	104.350
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>87.441</b>	<b>104.350</b>

# Noter til årsregnskabet

## 9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2018 DKK	2017 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	3.145.440	3.217.832
Mellem 1 og 5 år	354.560	282.168
Langfristet del	<u>3.500.000</u>	<u>3.500.000</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>3.500.000</u></b>	<b><u>3.500.000</u></b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	337.401	360.215
Mellem 1 og 5 år	337.581	419.433
Langfristet del	<u>674.982</u>	<u>779.648</u>
Inden for 1 år	106.198	99.883
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	10.181	19.434
Kortfristet del	<u>116.379</u>	<u>119.317</u>
	<b><u>791.361</u></b>	<b><u>898.965</u></b>

## 10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	5.416.457	5.468.471
---	-----------	-----------

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Opejas ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

### Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejemålene er udlejet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, varebil og administration mv.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 modervirksomheden. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Egenkapital

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering

## **Noter til årsregnskabet**

### **11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.