

---

# ***Opejas ApS***

Hugborgvej 12, 6950 Ringkøbing

## **Årsrapport for 2016/17** (regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 31 77 45 00

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 20/2 2018

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 2016 - 30. september 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 20. februar 2018

## 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 2016 - 30. september 2017 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 20. februar 2018

**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: 9. 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	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>236.319</b>	<b>293.757</b>
Personaleomkostninger		0	-1.871
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-67.183	-60.734
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>169.136</b>	<b>231.152</b>
Finansielle indtægter	3	1.050	1.050
Finansielle omkostninger	4	-258.665	-278.615
<b>Resultat før skat</b>		<b>-88.479</b>	<b>-46.413</b>
Skat af årets resultat	5	19.466	10.211
<b>Årets resultat</b>		<b>-69.013</b>	<b>-36.202</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-69.013	-36.202
		<b>-69.013</b>	<b>-36.202</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		5.468.471	5.520.485
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		17.708	32.877
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>5.486.179</b>	<b>5.553.362</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.486.179</b>	<b>5.553.362</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		42.064	38.314
Andre tilgodehavender		145.595	165.545
Udskudt skatteaktiv	8	104.350	119.446
<b>Tilgodehavender</b>		<b>292.009</b>	<b>323.305</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>292.009</b>	<b>323.305</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.778.188</b>	<b>5.876.667</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-363.521	-417.045
<b>Egenkapital</b>	7	<b>-238.521</b>	<b>-292.045</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.500.000	3.500.000
Kreditinstitutter		779.648	469.550
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>4.279.648</b>	<b>3.969.550</b>
Kreditinstitutter	9	119.317	55.794
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		750.215	696.797
Anden gæld		867.529	1.446.571
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.737.061</b>	<b>2.199.162</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.016.709</b>	<b>6.168.712</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.778.188</b>	<b>5.876.667</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 2017/18. Regnskabet er derfor aflagt under forudsætning om fortsat drift.

## 2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, opføre og udleje fast ejendom og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

## 3 Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter

	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
	1.050	1.050
	<u>1.050</u>	<u>1.050</u>

## 4 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

	258.665	278.615
	<u>258.665</u>	<u>278.615</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	15.096	-57.955
	<u>15.096</u>	<u>-57.955</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	-19.466	-10.211
Skat af egenkapitalbevægelser	34.562	-47.744
	<u>15.096</u>	<u>-57.955</u>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	-19.466	-10.211
	<u>-19.466</u>	<u>-10.211</u>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. oktober	5.751.888	56.446
Kostpris 30. september	5.751.888	56.446
Ned- og afskrivninger 1. oktober	231.403	23.569
Årets afskrivninger	52.014	15.169
Ned- og afskrivninger 30. september	283.417	38.738
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>5.468.471</b>	<b>17.708</b>

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. oktober	125.000	-417.045	-292.045
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	675.610	675.610
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-518.511	-518.511
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-34.562	-34.562
Årets resultat	0	-69.013	-69.013
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>125.000</b>	<b>-363.521</b>	<b>-238.521</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.

## Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
<b>8 Udskudt skatteaktiv</b>		
Materielle anlægsaktiver	-68.787	-54.006
Låneomkostninger	-8.419	-8.419
Skattemæssigt underskud til fremførelse	-27.144	-57.021
Overført til udskudt skatteaktiv	104.350	119.446
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	104.350	119.446
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>104.350</b>	<b>119.446</b>

## 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:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	3.217.832	3.313.248
Mellem 1 og 5 år	282.168	186.752
Langfristet del	3.500.000	3.500.000
Inden for 1 år	0	0
	<b>3.500.000</b>	<b>3.500.000</b>

### Kreditinstitutter

Efter 5 år	360.215	384.930
Mellem 1 og 5 år	419.433	84.620
Langfristet del	779.648	469.550
Inden for 1 år	99.883	19.198
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	19.434	36.596
Kortfristet del	119.317	55.794
	<b>898.965</b>	<b>525.344</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	5.468.471	5.520.485
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.		

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Opejas ApS for 2016/17 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 2016/17 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

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejemålene er udlejet.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige 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.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### 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 rentekomkostning 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



## Noter til årsregnskabet

### 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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