
Opejas ApS

Hugborgvej 12, 6950 Ringkøbing

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 31 77 45 00

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 17/2 2017

Olav Pedersen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 5

Balance 30. september 6

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 17. februar 2017

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 2015 - 30. september 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 17. februar 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Ludvigsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Opejas ApS
Hugborgvej 12
6950 Ringkøbing

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

Direktion

Olav Pedersen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østergade 40
6900 Skjern

Pengeinstitut

Nordea
Østergade 4-6
7400 Herning

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på DKK 36.202, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en negativ egenkapital på DKK 292.045.

Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt hele sin egenkapital. Der henvises til note 1 for en beskrivelse af ledelsens tiltag til reetablering.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste		293.757	373.164
Personaleomkostninger		-1.871	-14.160
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-60.734	-58.768
Resultat før finansielle poster		231.152	300.236
Finansielle indtægter	2	1.050	263
Finansielle omkostninger	3	-278.615	-279.434
Resultat før skat		-46.413	21.065
Skat af årets resultat	4	10.211	-4.634
Årets resultat		-36.202	16.431

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

		0	0
Overført resultat		-36.202	16.431
		-36.202	16.431

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		5.520.485	5.572.499
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		32.877	64.797
Materielle anlægsaktiver	5	5.553.362	5.637.296
Anlægsaktiver		5.553.362	5.637.296
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		38.314	34.564
Andre tilgodehavender		165.545	185.495
Udskudt skatteaktiv	7	119.446	61.491
Tilgodehavender		323.305	281.550
Omsætningsaktiver		323.305	281.550
Aktiver		5.876.667	5.918.846

Balance 30. september

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-417.045	-211.567
Egenkapital	6	-292.045	-86.567
Gæld til realkreditinstitutter		3.500.000	3.500.000
Kreditinstitutter		469.550	488.893
Langfristede gældsforpligtelser	8	3.969.550	3.988.893
Kreditinstitutter	8	55.794	221.447
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		696.797	554.302
Anden gæld		1.446.571	1.240.771
Kortfristede gældsforpligtelser		2.199.162	2.016.520
Gældsforpligtelser		6.168.712	6.005.413
Passiver		5.876.667	5.918.846
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

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 2016/17. Regnskabet er derfor aflagt under forudsætning om fortsat drift.

	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	1.050	263
	<u>1.050</u>	<u>263</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	278.615	279.434
	<u>278.615</u>	<u>279.434</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-57.955	52.308
	<u>-57.955</u>	<u>52.308</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	-10.211	4.634
Skat af egenkapitalbevægelser	-47.744	47.674
	<u>-57.955</u>	<u>52.308</u>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	-10.211	4.634
	<u>-10.211</u>	<u>4.634</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. oktober	5.751.888	85.196
Tilgang i årets løb	0	31.250
Afgang i årets løb	0	-60.000
Kostpris 30. september	<u>5.751.888</u>	<u>56.446</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	179.389	20.399
Årets afskrivninger	52.014	15.170
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-12.000
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>231.403</u>	<u>23.569</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>5.520.485</u>	<u>32.877</u>

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. oktober	125.000	-211.567	-86.567
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	458.590	458.590
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-675.610	-675.610
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	47.744	47.744
Årets resultat	0	-36.202	-36.202
Egenkapital 30. september	<u>125.000</u>	<u>-417.045</u>	<u>-292.045</u>

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

	2016	2015
	DKK	DKK
7 Udskudt skatteaktiv		
Materielle anlægsaktiver	-54.006	-40.645
Låneomkostninger	-8.419	-8.419
Skattemæssigt underskud til fremførel	-57.021	-12.427
Overført til udskudt skatteaktiv	119.446	61.491
	0	0
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	119.446	61.491
Regnskabsmæssig værdi	119.446	61.491

8 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	3.313.248	3.430.608
Mellem 1 og 5 år	186.752	69.392
Langfristet del	3.500.000	3.500.000
Inden for 1 år	0	0
	3.500.000	3.500.000

Kreditinstitutter

Efter 5 år	384.930	405.874
Mellem 1 og 5 år	84.620	83.019
Langfristet del	469.550	488.893
Inden for 1 år	19.198	18.474
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	36.596	202.973
Kortfristet del	55.794	221.447
	525.344	710.340

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	5.520.485	5.463.658
Eventualforpligtelser		
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.		

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Opejas ApS for 2015/16 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 2015/16 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, jf. 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.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så

Regnskabspraksis

vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af sikringen, mens den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejemålene er udlejet.

Andre eksterne omkostninger

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

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, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 modervirksomheden. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Regnskabspraksis

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 12.900 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.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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 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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.