

OPEJAS ApS
Opejas ApS, Hugborgvej 12, 6950 Ringkøbing

CVR-nr. 31 77 45 00

Årsrapport

1. oktober 2018 - 30. september 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. marts 2020

Olav Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for OPEJAS ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 25. februar 2020

Direktion

Olav Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i OPEJAS ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for OPEJAS ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 revisorerets 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 25. februar 2020

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Henrik Ludvigsen

statsautoriseret revisor
mne27765

Selskabsoplysninger

Selskabet	OPEJAS ApS Opejas ApS Hugborgvej 12 6950 Ringkøbing
	CVR-nr.: 31 77 45 00
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Olav Pedersen
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Østergade 40 6900 Skjern
Bankforbindelse	Nordea Østergade 4-6 7400 Herning

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OPEJAS ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Regnskabsmæssig sikring

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, varebil og administration m.v.

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

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

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter OPEJAS ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	232.760	275.230
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-58.264	-58.264
Driftsresultat	174.496	216.966
Andre finansielle indtægter	1.050	1.050
Øvrige finansielle omkostninger	-232.802	-247.780
Resultat før skat	-57.256	-29.764
3 Skat af årets resultat	12.596	6.552
Ordinært resultat efter skat	-44.660	-23.212
Årets resultat	-44.660	-23.212
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-44.660	-23.212
Disponeret i alt	-44.660	-23.212

Balance 30. september

Aktiver		
Note	2019	2018
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	5.364.443	5.416.457
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5.208	11.458
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.369.651</u>	<u>5.427.915</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.369.651</u>	<u>5.427.915</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	43.210	45.189
6 Udskudte skatteaktiver	98.322	87.441
Andre tilgodehavender	105.695	125.645
Tilgodehavender i alt	<u>247.227</u>	<u>258.275</u>
Likvide beholdninger	<u>5.619</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>252.846</u>	<u>258.275</u>
Aktiver i alt	<u>5.622.497</u>	<u>5.686.190</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	125.000	125.000
8 Overført resultat	-278.836	-285.458
Egenkapital i alt	-153.836	-160.458
Gældsforpligtelser		
9 Gæld til realkreditinstitutter	3.430.609	3.500.000
10 Kreditinstitutter i øvrigt	407.322	674.983
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.837.931	4.174.983
Kortfristet del af langfristet gæld	90.936	106.198
Gæld til pengeinstitutter	0	10.181
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	700
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.320.917	969.936
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	12.749	5.104
Anden gæld	513.800	579.546
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.938.402	1.671.665
Gældsforpligtelser i alt	5.776.333	5.846.648
Passiver i alt	5.622.497	5.686.190

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Usikkerhed om going concern
- 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 12 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har bestået i udlejning af fast ejendom.

2. Usikkerhed om 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 2019/20. Regnskabet er derfor aflagt under forudsætning om fortsat drift.

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	12.749	5.104
Årets regulering af udskudt skat	<u>-25.345</u>	<u>-11.656</u>
	<u>-12.596</u>	<u>-6.552</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2018	<u>5.751.888</u>	<u>5.751.888</u>
Kostpris 30. september 2019	<u>5.751.888</u>	<u>5.751.888</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018	-335.431	-283.417
Årets afskrivninger	<u>-52.014</u>	<u>-52.014</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2019	<u>-387.445</u>	<u>-335.431</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	<u>5.364.443</u>	<u>5.416.457</u>

Noter

	30/9 2019	30/9 2018
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober 2018	56.446	56.446
Kostpris 30. september 2019	56.446	56.446
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018	-44.988	-38.738
Årets afskrivninger	-6.250	-6.250
Af- og nedskrivninger 30. september 2019	-51.238	-44.988
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	5.208	11.458
6. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver 1. oktober 2018	87.441	104.350
Udskudt skat af årets resultat	10.881	-16.909
	98.322	87.441
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	89.903	79.022
Låneomkostninger	8.419	8.419
	98.322	87.441
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2018	125.000	125.000
	125.000	125.000
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. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2018	-285.458	-363.521
Årets overførte overskud eller underskud	-44.660	-23.212
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	388.671	518.511
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	-322.925	-388.671
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	-14.464	-28.565
	-278.836	-285.458

Noter

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.500.000	3.500.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-69.391</u>	<u>0</u>
	<u>3.430.609</u>	<u>3.500.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.145.440</u>	<u>3.145.440</u>
10. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	428.867	781.181
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-21.545</u>	<u>-106.198</u>
	<u>407.322</u>	<u>674.983</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>312.354</u>	<u>337.401</u>

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.838 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 5.364 t.kr.

12. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdingselskabet Opejas ApS, CVR-nr. 31770890 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskatte selskaber for den samlede selskabsskat.