

**OPEJAS ApS**  
Hugborgvej 12, 6950 Ringkøbing

**CVR-nr. 31 77 45 00**

**Årsrapport**

**2022/23**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. december 2023

---

Olav Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 14. december 2023

**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 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 14. december 2023

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Henrik Ludvigsen

statsautoriseret revisor  
mne27765

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	OPEJAS ApS Hugborgvej 12 6950 Ringkøbing
	CVR-nr.: 31 77 45 00
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Olav Pedersen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Erhvervsparken 7B 6900 Skjern
<b>Bankforbindelse</b>	Faster Andelskasse Højevej 18 Astrup 6900 Skjern

## 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning bestående af huslejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, varebil og administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager til selskabets medarbejdere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

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

### 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris 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	30 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 salgsomkostninger 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 såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

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



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>294.714</b>	<b>175.531</b>
2 Personaleomkostninger	-120.829	-90.000
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-44.416	-44.416
<b>Driftsresultat</b>	<b>129.469</b>	<b>41.115</b>
Andre finansielle indtægter	1.050	1.050
4 Øvrige finansielle omkostninger	-138.175	-94.892
<b>Resultat før skat</b>	<b>-7.656</b>	<b>-52.727</b>
5 Skat af årets resultat	-7.221	-4.887
<b>Årets resultat</b>	<b>-14.877</b>	<b>-57.614</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-14.877	-57.614
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-14.877</b>	<b>-57.614</b>

## Balance 30. september

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
6	Grunde og bygninger	4.505.309	4.542.675
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11.750	18.800
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.517.059</u>	<u>4.561.475</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.517.059</u></b>	<b><u>4.561.475</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
8	Udskudte skatteaktiver	8.604	11.843
9	Tilgodehavende selskabsskat	16.018	9.300
	Andre tilgodehavender	31.146	51.096
	Tilgodehavender i alt	<u>55.768</u>	<u>72.239</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
	Værdipapirer i alt	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.051</u>	<u>39.910</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>61.819</u></b>	<b><u>117.149</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.578.878</u></b>	<b><u>4.678.624</u></b>

## Balance 30. september

<b>Passiver</b>	2023	2022
Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	458.533	473.410
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>583.533</u></b>	<b><u>598.410</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
10 Gæld til realkreditinstitutter	2.707.251	2.857.180
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.707.251</u>	<u>2.857.180</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	160.000	152.249
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	900.107	858.865
Anden gæld	227.987	211.920
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.288.094</u>	<u>1.223.034</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.995.345</u></b>	<b><u>4.080.214</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.578.878</u></b>	<b><u>4.678.624</u></b>

**1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

**11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2022	125.000	473.410	598.410
Årets overførte overskud eller underskud	0	-14.877	-14.877
	<u>125.000</u>	<u>458.533</u>	<u>583.533</u>

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har bestået i udlejning af fast ejendom.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	119.977	90.000
Andre omkostninger til social sikring	852	0
	<u>120.829</u>	<u>90.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på bygninger	37.366	37.366
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.050	7.050
	<u>44.416</u>	<u>44.416</u>
<b>4. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	138.175	94.892
	<u>138.175</u>	<u>94.892</u>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	3.982	0
Årets regulering af udskudt skat	3.239	4.887
	<u>7.221</u>	<u>4.887</u>

## Noter

	30/9 2023	30/9 2022
<b>6. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober	4.975.799	4.975.799
<b>Kostpris 30. september</b>	<b>4.975.799</b>	<b>4.975.799</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-433.124	-395.758
Årets afskrivninger	-37.366	-37.366
<b>Af- og nedskrivninger 30. september</b>	<b>-470.490</b>	<b>-433.124</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>4.505.309</b>	<b>4.542.675</b>
<b>7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. oktober	80.959	80.959
<b>Kostpris 30. september</b>	<b>80.959</b>	<b>80.959</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-62.159	-55.109
Årets afskrivninger	-7.050	-7.050
<b>Af- og nedskrivninger 30. september</b>	<b>-69.209</b>	<b>-62.159</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>11.750</b>	<b>18.800</b>
<b>8. Udskudte skatteaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver 1. oktober	8.604	9.611
Udskudt skat af årets resultat	0	2.232
	<b>8.604</b>	<b>11.843</b>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	1.707	1.587
Låneomkostninger	6.897	7.239
Fremført underskud fra tidligere år	0	3.017
	<b>8.604</b>	<b>11.843</b>

## Noter

	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
<b>9. Tilgodehavende selskabsskat</b>		
Tilgodehavende selskabsskat 1. oktober	20.000	-84.417
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	0	83.340
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	0	377
Beregnet selskabsskat for indeværende år	-3.982	0
Betalt acontoskat for indeværende år	0	10.000
	<u><b>16.018</b></u>	<u><b>9.300</b></u>
<b>10. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.867.251	3.009.429
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-160.000</u>	<u>-152.249</u>
	<u><b>2.707.251</b></u>	<u><b>2.857.180</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.067.000</u>	<u>2.250.191</u>
<b>11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.867 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 4.505 t.kr.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Olav Pedersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Olav Pedersen

Direktør

ID: 1e7de75e-b43e-48eb-b1b1-404183f104f2

Tidspunkt for underskrift: 14-12-2023 kl.: 17:43:52

Underskrevet med MitID



## Henrik Ludvigsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Ludvigsen

Revisor

ID: 8d708be3-0a30-4145-b717-53bc2bb79182

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 14-12-2023 kl.: 17:54:25

Underskrevet med MitID



## Olav Pedersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Olav Pedersen

Dirigent

ID: 1e7de75e-b43e-48eb-b1b1-404183f104f2

Tidspunkt for underskrift: 17-12-2023 kl.: 07:40:58

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 36071fUYZUM251391416

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).