

OPEJAS ApS
Hugborgvej 12, 6950 Ringkøbing

CVR-nr. 31 77 45 00

Årsrapport

2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. februar 2021

Olav Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/20 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 15. februar 2021

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 2019 - 30. september 2020 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 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 15. februar 2021

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Henrik Ludvigsen

statsautoriseret revisor
mne27765

Selskabsoplysninger

Selskabet	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 Erhvervsparken 7B 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.

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.

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.

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, varebil og administration, herunder omkostninger ved salg af ejendomme m.v.

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.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter OPEJAS ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

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.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Bruttofortjeneste	199.297	232.760
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	500.291	-58.264
Driftsresultat	699.588	174.496
Andre finansielle indtægter	1.050	1.050
Øvrige finansielle omkostninger	-208.842	-232.802
Resultat før skat	491.796	-57.256
3 Skat af årets resultat	-84.655	12.596
Årets resultat	407.141	-44.660
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	407.141	0
Disponeret fra overført resultat	0	-44.660
Disponeret i alt	407.141	-44.660

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	4.631.042	5.364.443
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	32.900	5.208
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.663.942</u>	<u>5.369.651</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.663.942</u>	<u>5.369.651</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	33.586	43.210
6 Udskudte skatteaktiver	89.878	98.322
Andre tilgodehavender	85.746	105.695
Tilgodehavender i alt	<u>209.210</u>	<u>247.227</u>
Likvide beholdninger	<u>6.684</u>	<u>5.619</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>215.894</u>	<u>252.846</u>
Aktiver i alt	<u>4.879.836</u>	<u>5.622.497</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	125.000	125.000
8 Overført resultat	251.497	-278.836
Egenkapital i alt	376.497	-153.836
 Gældsforpligtelser		
9 Gæld til realkreditinstitutter	3.187.365	3.430.610
10 Kreditinstitutter i øvrigt	0	407.321
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.187.365	3.837.931
 Kortfristet del af langfristet gæld	178.000	90.936
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	671.155	1.320.917
Selskabsskat	110.957	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	12.749
Anden gæld	355.862	513.800
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.315.974	1.938.402
 Gældsforpligtelser i alt	4.503.339	5.776.333
 Passiver i alt	4.879.836	5.622.497

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

12 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har bestået i udlejning af fast ejendom.

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	37.366	52.014
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.558	6.250
Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver	-545.215	0
	<u>-500.291</u>	<u>58.264</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	110.957	12.749
Årets regulering af udskudt skat	-26.302	-25.345
	<u>84.655</u>	<u>-12.596</u>
	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober	5.751.888	5.751.888
Afgang i årets løb	-762.454	0
Kostpris 30. september	<u>4.989.434</u>	<u>5.751.888</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-387.445	-335.431
Årets afskrivninger	-37.366	-52.014
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	66.419	0
Af- og nedskrivninger 30. september	<u>-358.392</u>	<u>-387.445</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>4.631.042</u>	<u>5.364.443</u>

Noter

	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober	56.446	56.446
Tilgang i årets løb	35.250	0
Afgang i årets løb	<u>-10.737</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september	<u>80.959</u>	<u>56.446</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-51.238	-44.988
Årets afskrivninger	-7.558	-6.250
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	<u>10.737</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 30. september	<u>-48.059</u>	<u>-51.238</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>32.900</u>	<u>5.208</u>
6. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver 1. oktober	98.322	87.441
Udskudt skat af årets resultat	<u>-8.444</u>	<u>10.881</u>
	<u>89.878</u>	<u>98.322</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	81.783	89.903
Låneomkostninger	<u>8.095</u>	<u>8.419</u>
	<u>89.878</u>	<u>98.322</u>
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	30/9 2020	30/9 2019
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober	-278.836	-285.458
Årets overførte overskud eller underskud	407.141	-44.660
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	322.925	388.671
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	-164.987	-322.925
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	-34.746	-14.464
	251.497	-278.836
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.365.365	3.500.001
Heraf forfalder inden for 1 år	-178.000	-69.391
	3.187.365	3.430.610
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.462.000	3.145.440
10. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	0	428.866
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-21.545
	0	407.321
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	312.354
11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.365 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 4.631 t.kr.		
12. Eventualposter		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdingselskabet Opejas ApS, CVR-nr. 31770890 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskatte selskaber for den samlede selskabsskat.		