

OPEJAS ApS
Hugborgvej 12, 6950 Ringkøbing

CVR-nr. 31 77 45 00

Årsrapport

2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. februar 2023

Olav Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 15. februar 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 2021 - 30. september 2022 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 revisorers 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 15. februar 2023

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	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.

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 indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er vælgel klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

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, herunder omkostninger ved salg af ejendomme m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager til selskabets medarbejdere.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Bruttofortjeneste	175.531	111.036
3 Personaleomkostninger	-90.000	0
4 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-44.416	412.449
Driftsresultat	41.115	523.485
Andre finansielle indtægter	1.050	1.050
5 Øvrige finansielle omkostninger	-94.892	-202.626
Resultat før skat	-52.727	321.909
6 Skat af årets resultat	-4.887	-135.877
Årets resultat	-57.614	186.032
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	186.032
Disponeret fra overført resultat	-57.614	0
Disponeret i alt	-57.614	186.032

Balance 30. september

Aktiver		2022	2021
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
7	Grunde og bygninger	4.542.675	4.580.041
8	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	18.800	25.850
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.561.475</u>	<u>4.605.891</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.561.475</u>	<u>4.605.891</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	46.718
9	Udskudte skatteaktiver	11.843	9.611
10	Tilgodehavende selskabsskat	9.300	0
	Andre tilgodehavender	51.096	85.087
	Tilgodehavender i alt	<u>72.239</u>	<u>141.416</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	5.000	0
	Værdipapirer i alt	<u>5.000</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>39.910</u>	<u>385.611</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>117.149</u>	<u>527.027</u>
	Aktiver i alt	<u>4.678.624</u>	<u>5.132.918</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	473.410	540.980
	Egenkapital i alt	<u>598.410</u>	<u>665.980</u>
Gældsforpligtelser			
11	Gæld til realkreditinstitutter	2.857.180	3.007.378
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.857.180</u>	<u>3.007.378</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	152.249	180.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	858.865	897.376
	Selskabsskat	0	84.788
	Anden gæld	211.920	297.396
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.223.034</u>	<u>1.459.560</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.080.214</u>	<u>4.466.938</u>
	Passiver i alt	<u>4.678.624</u>	<u>5.132.918</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

2 Særlige poster

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	125.000	540.980	665.980
Fusion Holdingselskabet Opejas ApS	0	-49.433	-49.433
Korrigeret egenkapital 1. oktober 2021	125.000	491.547	616.547
Årets overførte overskud eller underskud	0	-57.614	-57.614
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	32.358	32.358
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	0
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	7.119	7.119
	125.000	473.410	598.410

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har bestået i udlejning af fast ejendom.

2. Særlige poster

Selskabet har i regnskabsåret gennemført en omvendt lodret fusion med moderselskabet Holdingselskabet Opejas ApS. Fusionen er sket ved anvendelse af sammenlægningsmetoden til regnskabsmæssige værdier pr. 1.oktober 2021. Sammenligningstallene for 2021/22 er ikke tilpasset.

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
3. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>90.000</u>	<u>0</u>
	90.000	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
4. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	37.366	37.366
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.050	7.050
Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>-456.865</u>
	44.416	-412.449
5. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>94.892</u>	<u>202.626</u>
	94.892	202.626
6. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	84.788
Årets regulering af udskudt skat	<u>4.887</u>	<u>51.089</u>
	4.887	135.877

Noter

	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
7. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober	4.975.799	4.989.434
Tilgang i årets løb	0	587.500
Afgang i årets løb	0	-601.135
Kostpris 30. september	<u>4.975.799</u>	<u>4.975.799</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-395.758	-358.392
Årets afskrivninger	-37.366	-37.366
Af- og nedskrivninger 30. september	<u>-433.124</u>	<u>-395.758</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>4.542.675</u>	<u>4.580.041</u>
8. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober	80.959	80.959
Kostpris 30. september	<u>80.959</u>	<u>80.959</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-55.109	-48.059
Årets afskrivninger	-7.050	-7.050
Af- og nedskrivninger 30. september	<u>-62.159</u>	<u>-55.109</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>18.800</u>	<u>25.850</u>
9. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver 1. oktober	9.611	-70.656
Udskudt skat af årets resultat	2.232	80.267
	<u>11.843</u>	<u>9.611</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	1.587	1.944
Låneomkostninger	7.239	7.667
Fremført underskud fra tidligere år	3.017	0
	<u>11.843</u>	<u>9.611</u>

Noter

	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
10. Tilgodehavende selskabsskat		
Skyldig selskabsskat 1. oktober	-84.417	-110.957
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	83.340	110.957
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	377	0
Beregnet selskabsskat for indeværende år	0	-84.788
Betalt acontoskat for indeværende år	10.000	0
	<u>9.300</u>	<u>-84.788</u>
 11. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.009.429	3.187.378
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-152.249</u>	<u>-180.000</u>
	<u>2.857.180</u>	<u>3.007.378</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.250.191</u>	<u>2.300.000</u>
 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.009 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 4.542 t.kr.		