

OPEJAS ApS
Hugborgvej 12, 6950 Ringkøbing

CVR-nr. 31 77 45 00

Årsrapport

2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. januar 2022

Olav Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 24. januar 2022

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 2020 - 30. september 2021 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 24. januar 2022

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
Bankforbindelser	Faster Andelskasse Højevej 18 Astrup 6900 Skjern 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.

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 indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 kildeskatter 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.

Anvendt regnskabspraksis

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>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Bruttofortjeneste	111.036	199.297
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	412.449	500.291
Driftsresultat	523.485	699.588
Andre finansielle indtægter	1.050	1.050
3 Øvrige finansielle omkostninger	-202.626	-208.842
Resultat før skat	321.909	491.796
4 Skat af årets resultat	-135.877	-84.655
Årets resultat	186.032	407.141
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	186.032	407.141
Disponeret i alt	186.032	407.141

Balance 30. september

Aktiver		
Note	2021	2020
Anlægsaktiver		
5 Grunde og bygninger	4.580.041	4.631.042
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	25.850	32.900
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.605.891</u>	<u>4.663.942</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.605.891</u>	<u>4.663.942</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	46.718	33.586
7 Udskudte skatteaktiver	9.611	89.878
Andre tilgodehavender	85.087	85.746
Tilgodehavender i alt	<u>141.416</u>	<u>209.210</u>
Likvide beholdninger	<u>385.611</u>	<u>6.684</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>527.027</u>	<u>215.894</u>
Aktiver i alt	<u>5.132.918</u>	<u>4.879.836</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	540.980	251.497
	Egenkapital i alt	<u>665.980</u>	<u>376.497</u>
Gældsforpligtelser			
8	Gæld til realkreditinstitutter	3.007.378	3.187.365
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.007.378</u>	<u>3.187.365</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	180.000	178.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	897.376	671.155
	Selskabsskat	84.788	110.957
	Anden gæld	297.396	355.862
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.459.560</u>	<u>1.315.974</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.466.938</u>	<u>4.503.339</u>
	Passiver i alt	<u>5.132.918</u>	<u>4.879.836</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	125.000	251.497	376.497
Årets overførte overskud eller underskud	0	186.032	186.032
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	164.987	164.987
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-32.358	-32.358
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-29.178	-29.178
	125.000	540.980	665.980

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har bestået i udlejning af fast ejendom.

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	37.366	37.366
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.050	7.558
Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver	-456.865	-545.215
	<u>-412.449</u>	<u>-500.291</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	202.626	208.842
	<u>202.626</u>	<u>208.842</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	84.788	110.957
Årets regulering af udskudt skat	51.089	-26.302
	<u>135.877</u>	<u>84.655</u>
	<u>30/9 2021</u>	<u>30/9 2020</u>
5. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober	4.989.434	5.751.888
Tilgang i årets løb	587.500	0
Afgang i årets løb	-601.135	-762.454
Kostpris 30. september	<u>4.975.799</u>	<u>4.989.434</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-358.392	-387.445
Årets afskrivninger	-37.366	-37.366
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	66.419
Af- og nedskrivninger 30. september	<u>-395.758</u>	<u>-358.392</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>4.580.041</u>	<u>4.631.042</u>

Noter

	30/9 2021	30/9 2020
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober	80.959	56.446
Tilgang i årets løb	0	35.250
Afgang i årets løb	0	-10.737
Kostpris 30. september	80.959	80.959
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-48.059	-51.238
Årets afskrivninger	-7.050	-7.558
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	0	10.737
Af- og nedskrivninger 30. september	-55.109	-48.059
Regnskabsmæssig værdi 30. september	25.850	32.900
7. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver 1. oktober	-70.656	98.322
Udskudt skat af årets resultat	80.267	-8.444
	9.611	89.878
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	1.944	81.783
Låneomkostninger	7.667	8.095
	9.611	89.878
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.187.378	3.365.365
Heraf forfalder inden for 1 år	-180.000	-178.000
	3.007.378	3.187.365
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.300.000	2.462.000
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.187 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 4.143 t.kr.		

Noter

10. 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 sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.