

OP Ejendomme ApS

Industriarealet 57, 6990 Ulfborg

CVR-nr. 31 89 59 79

Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. februar 2017.

Ole Sønderby Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for OP Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ulfborg, den 10. februar 2017

Direktion

Ole Sønderby Hansen

Peter Drost Nørfjand

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i OP Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for OP Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

Holstebro, den 10. februar 2017

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Klaus Kristensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	OP Ejendomme ApS Industriarealet 57 6990 Ulfborg
	CVR-nr.: 31 89 59 79
	Stiftet: 6. januar 2009
	Hjemsted: Holstebro
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 8. regnskabsår
Direktion	Ole Sønderby Hansen Peter Drost Nørfjand
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Bankforbindelse	Ringkjøbing Landbobank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er i lighed med tidligere år køb og salg af fast ejendom, investering, handel og besiddelse af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 52 t.kr. mod 55 t.kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør -70 t.kr. mod -153 t.kr. sidste år.

Kapitalforhold og likviditet

Egenkapitalen udgør på balancedagen -352 t.kr., og selskabet har således tabt hele anpartskapitalen. Selskabets ledelse overvejer indtjeningsfremmende tiltag således, at anpartskapitalen forventes reableret via egen indtjening i det kommende år.

Selskabets ejere forventes at stille den nødvendige likviditet til rådighed i det kommende år, hvilket er en forudsætning for selskabets fortsatte drift.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OP Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og administration.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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:

Bygninger 60 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.

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.

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 OP Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	51.561	54.889
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-33.238	-33.238
Resultat før finansielle poster	18.323	21.651
Øvrige finansielle omkostninger	-88.189	-84.688
Resultat før skat	-69.866	-63.037
Skat af årets resultat	0	-90.000
Årets resultat	-69.866	-153.037
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-69.866	-153.037
Disponeret i alt	-69.866	-153.037

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2 Grunde og bygninger		<u>2.066.050</u>	<u>2.099.288</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>2.066.050</u>	<u>2.099.288</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.066.050</u>	<u>2.099.288</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>3.000</u>	<u>10.000</u>
Tilgodehavender i alt		<u>3.000</u>	<u>10.000</u>
Likvide beholdninger		<u>16.813</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>19.813</u>	<u>10.000</u>
Aktiver i alt		<u>2.085.863</u>	<u>2.109.288</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
3	Anpartskapital	425.000	425.000
4	Overført resultat	<u>-777.307</u>	<u>-707.441</u>
	Egenkapital i alt	<u>-352.307</u>	<u>-282.441</u>
 Gældsforpligtelser			
5	Gæld til pengeinstitutter	<u>2.250.930</u>	<u>2.276.808</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.250.930</u>	<u>2.276.808</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	24.000	24.000
	Gæld til pengeinstitutter	122.734	63.354
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.005	10.066
	Anden gæld	17.501	17.501
	Periodeafgrænsningsposter	<u>5.000</u>	<u>0</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>187.240</u>	<u>114.921</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.438.170</u>	<u>2.391.729</u>
	Passiver i alt	<u>2.085.863</u>	<u>2.109.288</u>

- 1 Kapitalforhold og likviditet**
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
- 7 Eventualposter**

Noter

1. Kapitalforhold og likviditet

Egenkapitalen udgør på balancedagen -352 t.kr., og selskabet har således tabt hele anpartskapitalen. Selskabets ledelse overvejer indtjeningsfremmende tiltag således, at anpartskapitalen forventes retableret via egen indtjening i det kommende år.

Selskabets ejere forventes at stille den nødvendige likviditet til rådighed i det kommende år, hvilket er en forudsætning for selskabets fortsatte drift.

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	<u>2.298.716</u>	<u>2.298.716</u>
Kostpris 31. december	<u>2.298.716</u>	<u>2.298.716</u>
Afskrivninger 1. januar	-199.428	-166.190
Årets afskrivninger	<u>-33.238</u>	<u>-33.238</u>
Afskrivninger 31. december	<u>-232.666</u>	<u>-199.428</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.066.050</u>	<u>2.099.288</u>
3. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar	425.000	125.000
Kapitaludvidelse 20. maj 2015	<u>0</u>	<u>300.000</u>
	<u>425.000</u>	<u>425.000</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-707.441	-554.404
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-69.866</u>	<u>-153.037</u>
	<u>-777.307</u>	<u>-707.441</u>
5. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	2.274.930	2.300.808
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-24.000</u>	<u>-24.000</u>
	<u>2.250.930</u>	<u>2.276.808</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>239.930</u>	<u>2.165.000</u>

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 532 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 749 t.kr.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Nørfjand Holding ApS, CVR-nr. 37 61 20 22 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.