

# OP Ejendomme ApS

Industriarealet 57, 6990 Ulfborg

CVR-nr. 31 89 59 79

## Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juni 2016.

---

Ole Sønderby Hansen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ulfborg, den 16. juni 2016

### **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 2015 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 16. juni 2016

### **KRØYER PEDERSEN**

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

Klaus Kristensen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	OP Ejendomme ApS Industriarealet 57 6990 Ulfborg
	CVR-nr.: 31 89 59 79
	Stiftet: 6. januar 2009
	Hjemsted: Holstebro
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 7. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Ole Sønderby Hansen Peter Drost Nørfjand
<b>Revisor</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Bankforbindelse</b>	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 resultat har i 2015 udgjort et underskud på 153 t.kr. mod et underskud sidste år på 101 t.kr. Faldet i årets resultat skyldes nedskrivning af udskudt skatteaktiv.

Egenkapitalen udgør på balancedagen -282 t.kr., hvilket er en forbedring på 147 t.kr. i forhold til sidste år.

Der er i regnskabsåret sket en kapitalforhøjelse på 300 t.kr. i selskabet.

### **Kapitalforhold og likviditet**

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen. Selskabets ledelse overvejer indtjeningsfremmende tiltag således, at anpartskapitalen forventes reableret via egen indtjening i de kommende år.

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

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## 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.

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og administration mv.

#### **Af- og nedskrivninger**

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

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter 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 på 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. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### **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.

### **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 forholdsmæssigt 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.

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 nominel værdi.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>54.889</b>	<b>40.795</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-33.238	-33.238
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>21.651</b>	<b>7.557</b>
Finansielle omkostninger	-84.688	-108.533
<b>Resultat før skat</b>	<b>-63.037</b>	<b>-100.976</b>
Skat af årets resultat	-90.000	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-153.037</b>	<b>-100.976</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-153.037	-100.976
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-153.037</b>	<b>-100.976</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	<u>2.099.288</u>	<u>2.132.526</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.099.288</u>	<u>2.132.526</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.099.288</u></b>	<b><u>2.132.526</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.000	0
	Udskudte skatteaktiver	<u>0</u>	<u>90.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>10.000</u>	<u>90.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>10.157</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>10.000</u></b>	<b><u>100.157</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.109.288</u></b>	<b><u>2.232.683</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
3	Anpartskapital	425.000	125.000
4	Overført resultat	-707.441	-554.404
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-282.441</u></b>	<b><u>-429.404</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til pengeinstitut	2.276.808	2.301.775
	Anden gæld	0	300.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.276.808</u>	<u>2.601.775</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	24.000	24.000
	Gæld til pengeinstitut	63.354	9.476
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.066	9.335
	Anden gæld	17.501	17.501
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>114.921</u>	<u>60.312</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.391.729</u></b>	<b><u>2.662.087</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.109.288</u></b>	<b><u>2.232.683</u></b>
6	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
7	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

### 1. Kapitalforhold og likviditet

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen. Selskabets ledelse overvejer indtjeningsfremmende tiltag således, at anpartskapitalen forventes retableret via egen indtjening i de kommende år.

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

### 2. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar	2.298.716
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>2.298.716</b>
Afskrivninger 1. januar	166.190
Årets afskrivninger	33.238
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b>199.428</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.099.288</b>

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>3. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. januar	125.000	125.000
Kapitaludvidelse 20. maj 2015	300.000	0
	<b>425.000</b>	<b>125.000</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	-554.404	-453.428
Årets overførte overskud eller underskud	-153.037	-100.976
	<b>-707.441</b>	<b>-554.404</b>

## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til pengeinstitut	24.000	2.165.000	2.300.808	2.325.775
	<b>24.000</b>	<b>2.165.000</b>	<b>2.300.808</b>	<b>2.325.775</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 532 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 760 t.kr.

### 7. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med PN Holding Holstebro ApS, CVR-nr. 29 52 22 94 som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

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