

OP Ejendomme ApS

Industriarealet 57, 6990 Ulfborg

CVR-nr. 31 89 59 79

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2018.

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 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for OP Ejendomme 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ulfborg, den 20. april 2018

Direktion

Ole Sønderby Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i OP Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for OP Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 20. april 2018

KRØYER PEDERSEN

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

Klaus Lund Kristensen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 32792

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 9. regnskabsår
Direktion	Ole Sønderby Hansen
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Bankforbindelse	Ringkjøbing Landbobank
Modervirksomhed	Ole Sønderby Hansen Holding ApS

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 446 t.kr. mod 52 t.kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør 103 t.kr. mod -70 t.kr. sidste år.

I årets løb er selskabets ejendomme afhændet, hvilket har påvirket årets resultat positivt med 185 t.kr., som fremgår af note 2.

Kapitalforhold og likviditet

Egenkapitalen udgør på balancedagen -260 t.kr., og selskabet har således tabt hele anpartskapitalen. Selskabets ledelse overvejer indtjeningsfremmende tiltag således, at anpartskapitalen forventes reableret via egen indtjening i de kommende år.

Selskabets ejer 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, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

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

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og administration.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg 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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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 salgsmkostninger 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 nominal 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 kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	445.649	51.561
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-22.786	-33.238
Andre driftsomkostninger	-269.713	0
Resultat før finansielle poster	153.150	18.323
Øvrige finansielle omkostninger	-61.335	-88.189
Resultat før skat	91.815	-69.866
Skat af årets resultat	11.638	0
Årets resultat	103.453	-69.866
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	103.453	0
Disponeret fra overført resultat	0	-69.866
Disponeret i alt	103.453	-69.866

Balance 31. december

Aktiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	<u>0</u>	<u>2.066.050</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>2.066.050</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>2.066.050</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	3.000
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	1	0
Tilgodehavende selskabsskat	<u>11.638</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>11.639</u>	<u>3.000</u>
Likvide beholdninger	<u>22</u>	<u>16.813</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>11.661</u>	<u>19.813</u>
Aktiver i alt	<u>11.661</u>	<u>2.085.863</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Anpartskapital	425.000	425.000
5	Overført resultat	-673.854	-777.307
	Egenkapital i alt	<u>-248.854</u>	<u>-352.307</u>
 Gældsforpligtelser			
6	Gæld til pengeinstitut	<u>237.540</u>	<u>2.250.930</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>237.540</u>	<u>2.250.930</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	24.000
	Gæld til pengeinstitut	11.788	122.734
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.687	18.005
	Anden gæld	2.500	17.501
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>5.000</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.975</u>	<u>187.240</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>260.515</u>	<u>2.438.170</u>
	Passiver i alt	<u>11.661</u>	<u>2.085.863</u>

- 1 Kapitalforhold og likviditet
- 2 Særlige poster
- 7 Eventualposter

Noter

1. Kapitalforhold og likviditet

Egenkapitalen udgør på balancedagen -260 t.kr., og selskabet har således tabt hele anpartskapitalen. Selskabets ledelse overvejer indtjeningsfremmende tiltag således, at anpartskapitalen forventes retableret via egen indtjening i de kommende år.

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

2. Særlige poster

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Indtægter:		
Fortjeneste ved salg af ejendom	<u>454.757</u>	<u>0</u>
	<u>454.757</u>	<u>0</u>
Omkostninger:		
Tab ved salg af ejendom	<u>269.713</u>	<u>0</u>
	<u>269.713</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Bruttofortjeneste	454.757	0
Andre driftsomkostninger	<u>-269.713</u>	<u>0</u>
Resultat af særlige poster netto	<u>185.044</u>	<u>0</u>

3. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
--	----------	----------

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	2.298.716	2.298.716
Afgang i årets løb	<u>-2.298.716</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>2.298.716</u>
Afskrivninger 1. januar	-232.666	-199.428
Årets afskrivninger	0	-33.238
Tilbagef. afskrivninger, afhændede aktiver	<u>232.666</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>-232.666</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>2.066.050</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-777.307	-707.441
Årets overførte overskud eller underskud	<u>103.453</u>	<u>-69.866</u>
	<u>-673.854</u>	<u>-777.307</u>
6. Gæld til pengeinstitut		
Gæld til pengeinstitut i alt	237.540	2.274.930
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-24.000</u>
	<u>237.540</u>	<u>2.250.930</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>239.930</u>

7. Eventualposter
Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ole Sønderby Hansen Holding ApS, CVR-nr. 31 87 31 69 som administrationselskab 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.

Noter

7. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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

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