



*OPM Ejendomme ApS
Industriholmen 55
2650 Hvidovre*

CVR-nr: 35 04 21 48

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2018*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ___/___ 2019

Christian Nørgaard
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE



Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance 11

Noter 13

LEDELSESPÅTEGNING



Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for OPM Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018. Årsregnskabet er mit ansvar.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 8. marts 2019.

Direktion

Christian Nørgaard

Til den daglige ledelse i OPM Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for OPM Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 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.

Odense S, den 8. marts 2019

JL Revision

Godkendt revisionsvirksomhed
CVR-nr.: 11286380



Jes Larsen
Registreret revisor
mne834

SELSKABSOPLYSNINGER



Selskabet

OPM Ejendomme ApS
Industriholmen 55
2650 Hvidovre

Telefon: 38 88 80 58

E-mail: cn@clp.dk

CVR-nr.: 35 04 21 48

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Christian Nørgaard

Revisor

JL Revision
Hjallesegade 54B
5260 Odense S



Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

GENERELT

Årsregnskabet for OPM Ejendomme ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt, herunder betalte renter og afdrag på prioritetsgæld, 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 for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet OPM Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

I kostprisen på ejendomme er der i år indregnet finansieringsomkostninger med kr. 304.795.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	25 år	ca. 30 %

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018



	2018	2017
BRUTTOFORTJENESTE	144.115	543.381
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-181.869	-181.869
DRIFTSRESULTAT	-37.754	361.512
Andre finansielle indtægter	0	69.398
Andre finansielle omkostninger	-79.516	-95.906
RESULTAT FØR SKAT	-117.270	335.004
Skat af årets resultat	15.677	-73.876
ÅRETS RESULTAT	-101.593	261.128
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-101.593	261.128
DISPONERET I ALT	-101.593	261.128

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
AKTIVER



	2018	2017
Grunde og bygninger	27.899.504	11.242.184
Materielle anlægsaktiver	27.899.504	11.242.184
ANLÆGSAKTIVER	27.899.504	11.242.184
Andre tilgodehavender	4.095.964	0
Periodeafgrænsningsposter	19.912	8.016
Tilgodehavender	4.115.876	8.016
Likvide beholdninger	3.121.016	460
OMSÆTNINGSAKTIVER	7.236.892	8.476
AKTIVER	35.136.396	11.250.660

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
PASSIVER



	2018	2017
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	576.950	678.543
EGENKAPITAL	656.950	758.543
Hensættelse til udskudt skat	84.139	99.816
HENSATTE FORPLIGTELSER	84.139	99.816
Prioritetsgæld	18.420.573	6.388.625
Kreditinstitutter	2.875.665	0
Deposita	670.635	0
1 Langfristede gældsforpligtelser	21.966.873	6.388.625
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.229.827	414.170
Modtagne forudbetalinger fra kunder	194.186	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.173.241	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.830.962	3.454.127
Selskabsskat	0	55.132
Anden gæld	218	65.247
Kortfristede gældsforpligtelser	12.428.434	4.003.676
GÆLDSFORPLIGTELSER	34.395.307	10.392.301
PASSIVER	35.136.396	11.250.660

- 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
1 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	6.802.795	19.543.767	1.123.194	14.231.731
Kreditinstitutter	0	2.982.298	106.633	927.502
Deposita	0	670.635	0	0
	6.802.795	23.196.700	1.229.827	15.159.233

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen fremgår af regnskabet for administrationselskabet, OPM Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Den samlede pant og sikkerhedsstillelse udgør kr.28.640.000.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 27.899.504.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Christian Nørgaard

Som Direktør

PID: 9208-2002-2-887286459344

Tidspunkt for underskrift: 13-05-2019 kl.: 18:08:33

Underskrevet med NemID

NEM ID

Christian Nørgaard

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-887286459344

Tidspunkt for underskrift: 13-05-2019 kl.: 18:08:33

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 1849c9fdWZSQ21626497

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.