

## Årsrapport for 2021

**OPM Ejendomme ApS**  
**Metalgangen 21**  
**2690 Karlslunde**  
**CVR-nr. 35 04 21 48**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. marts 2022

Christian Nørgaard  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	7
Balance 31. december 2021	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for OPM Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, den 25. februar 2022

### Direktion

Christian Nørgaard  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til kapitalejeren i OPM Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for OPM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København Ø, den 25. februar 2022

THORVALD REIN  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 79 35 53 13

Jan Nielsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne9567

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	OPM Ejendomme ApS Metalgangen 21 2690 Karlslunde
	CVR-nr.: 35 04 21 48
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021 Stiftet: 14. februar 2013
	Hjemsted: Greve
<b>Direktion</b>	Christian Nørgaard, direktør
<b>Revisor</b>	Thorvald Rein Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Øster Allé 56, 1. 2100 København Ø

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i, udleje og anvende ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 800.589, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 2.817.114.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har kun været påvirket af COVID-19 i et begrænset omfang.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.074.984</b>	<b>2.778.816</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-468.183	-463.404
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.606.801</b>	<b>2.315.412</b>
Finansielle indtægter		467.105	0
Finansielle omkostninger	2	-1.079.392	-731.244
<b>Resultat før skat</b>		<b>994.514</b>	<b>1.584.168</b>
Skat af årets resultat	3	-193.925	-348.661
<b>Årets resultat</b>		<b>800.589</b>	<b>1.235.507</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		800.589	1.235.507
		<b>800.589</b>	<b>1.235.507</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>30.815.542</u>	<u>30.710.253</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>30.815.542</b></u>	<u><b>30.710.253</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>30.815.542</b></u>	<u><b>30.710.253</b></u>
Andre tilgodehavender		0	15.286
Selskabsskat		24.875	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>7.417</u>	<u>16.171</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>32.292</b></u>	<u><b>31.457</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>733</b></u>	<u><b>44.735</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>33.025</b></u>	<u><b>76.192</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>30.848.567</b></u></u>	<u><u><b>30.786.445</b></u></u>



## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		2.737.114	1.936.525
<b>Egenkapital</b>	5	<b>2.817.114</b>	<b>2.016.525</b>
Hensættelse til udskudt skat		574.627	452.517
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>574.627</b>	<b>452.517</b>
Gæld til realkreditinstitutter		18.096.933	17.666.133
Andre kreditinstitutter		1.481.499	1.941.882
Deposita		684.048	684.048
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>20.262.480</b>	<b>20.292.063</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	928.454	1.645.795
Modtagne forudbetalinger fra kunder		344.229	342.024
Leverandører af varer og tjenesteydelser		54.026	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.208.032	5.200.306
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		389.604	285.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag		96.690	230.484
Anden gæld		173.311	321.731
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.194.346</b>	<b>8.025.340</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>27.456.826</b>	<b>28.317.403</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>30.848.567</b>	<b>30.786.445</b>

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	1.936.525	2.016.525
Årets resultat	0	800.589	800.589
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>80.000</b>	<b>2.737.114</b>	<b>2.817.114</b>

## Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	468.183	463.404
	<u><b>468.183</b></u>	<u><b>463.404</b></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	166.482	208.706
Andre finansielle omkostninger	767.108	522.538
Kursreguleringer omkostninger	145.802	0
	<u><b>1.079.392</b></u>	<u><b>731.244</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	96.690	220.770
Årets udskudte skat	122.110	127.891
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-24.875	0
	<u><b>193.925</b></u>	<u><b>348.661</b></u>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2021	32.594.916
Tilgang i årets løb	573.472
Afgang i årets løb	0
Kostpris 31. december 2021	<u>33.168.388</u>
Opskrivninger 1. januar 2021	0
Årets opskrivninger	0
Årets tilbageførsler af opskrivninger på afhændede aktiver	0
Opskrivninger 31. december 2021	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	1.884.663
Årets afskrivninger	468.183
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>2.352.846</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u><u>30.815.542</u></u></b>

### 5 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 80.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	17.666.133	18.096.933	453.356	16.719.878
Andre kreditinstitutter	1.941.882	1.481.499	475.098	0
Deposita	684.048	684.048	0	0
	<b>20.292.063</b>	<b>20.262.480</b>	<b>928.454</b>	<b>16.719.878</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet OPM Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildekat på udbytter.

#### Eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder

Selskabet har stillet kaution for tilknyttede virksomheders bankengagement med Sparekassen Kronjylland.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, t.kr. 20.507, er der givet pant i grunde og bygninger på t.kr. 27.357, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 30.816.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser over for moderselskabet og tilknyttede virksomheder.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 4.900.000 i grunde og bygninger til sikkerhed for moderselskabets og tilknyttede virksomheders engagement med Sparekassen Kronjylland.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OPM Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Andre driftsindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	25 år	ca. 30 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Christian Nørgaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-887286459344

IP: 212.27.xxx.xxx

2022-03-02 15:54:20 UTC

NEM ID 

## Jan Nielsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:79355313-RID:64386690

IP: 62.116.xxx.xxx

2022-03-04 11:37:46 UTC

NEM ID 

## Christian Nørgaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-887286459344

IP: 212.27.xxx.xxx

2022-03-04 13:17:04 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7LEMS-7JHX-5DNLJ-YAFEL-22K4H-V5IT6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>