

# **GOP ApS**

Virkelyst 1  
3700 Rønne

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**31/05/2018**

**Sophus Rune Severin**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

GOP ApS  
Virkelyst 1  
3700 Rønne

CVR-nr: 36438231  
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Bankforbindelse**

Nordea Bank A/S  
Store Torv 16 - 18  
3700 Rønne

# Ledespåtegning

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver 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.

Årsrapporten lever op til årsregnskabslovens krav om fravalg af revision. Årsrapporten er ikke revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 31/05/2018

## Direktion

Sophus Rune Severin

## Bestyrelse

Sophus Rune Severin

Daniel Sølvørtorp

Casper Borgen Kjøller

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Direktionen har besluttet at årsregnskabet for 2018 ikke revideres.

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter har i lighed med sidste år bestået i køb, salg og udlejning af fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året købt ejendomme som udlejes til bolig- og erhvervsformål.

Årets resultat er TDKK 3.991.433, hvilket er tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ingen væsentlige begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

## Fravalg af revision

Selskabet opfylder kravene for fravalg af revision.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med den del som kan henføres til indeværende regnskabsår.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt at de vil resultere i fremtidige økonomiske fordele for selskabet og aktivets værdi kan fastsættes.

Passiver indregnes i balancen når det er sandsynligt at de vil resultere i at selskabet mister fremtidige økonomiske fordel og passivets værdi kan fastsættes.

Aktiver og passiver måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende indregnes hvert enkelt aktiv eller passiv som beskrevet nedenfor under hvert punkt.

Visse finansielle aktiver og passiver er målt til amortiseret kostpris, som afspejler en konstant effektiv rente over aktivets eller passivets levetid. Amortiseret kostpris er indregnet til kostpris, fratrukket/tillagt den akkumulerede amortisation af forskellen mellem kostpris og den nominelle værdi.

Indregning og måling i årsrapporten tager højde for forudsigelige tab og risici som er opstået før balancedagen og som be- eller afkræfter forhold som eksisterer på balancedagen.

## Resultatopgørelse

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

## Direkte omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter for udlejningsejendomme, forsikringer, vedligeholdelse, samt el-, vand- og varmemeforbrug.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og andre personale-relaterede omkostninger.

## Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder periodiserede renter for året, gebyrer og andre finansielle omkostninger, samt valutaforskelle som opstår på grund af forskelle mellem indtægters og omkostningers omregnings- og betalingskurs.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat indeholder den del af årets beregnede skat samt ændringer i udskudt skat som kan henføres til regnskabsåret.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi efter den afkastbaserede model. Investeringsejendomme der forventes solgt inden for regnskabsåret måles til forventet salgsværdi.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget for andre anlæg, driftsmidler og inventar er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet levetid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede levetid.

	<b>Levetid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmidler og inventar	4-8 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og aktivets regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Udskudt skat

Udskudt skat måles med aktuelle skattesatser af midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, hvortil det er sandsynligt, at de kan forventes anvendt. Ændringen af den beregnede værdi, sammenlignet med året før, 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 i egenkapitalen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvad der i al væsentlighed svarer til den nominelle værdi. Tilgodehavender nedskrives til den forventede realisationsværdi i det omfang tilgodehavendet ikke kan realiseres til den bogførte værdi.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles 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 kurstab- eller gevinst på optagelsestidspunktet, som afskrives over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvad der i al væsentlighed svarer til den nominelle værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>350.639</b>	<b>811.861</b>
Personaleomkostninger .....		-127.404	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-6.226	0
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>217.009</b>	<b>811.861</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-229.460	-231.770
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-12.451</b>	<b>580.091</b>
Skat af årets resultat .....		20.738	-135.794
<b>Årets resultat .....</b>		<b>8.287</b>	<b>444.297</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		8.287	444.297
<b>I alt .....</b>		<b>8.287</b>	<b>444.297</b>



# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		4.825.825	5.167.589
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		77.333	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>4.903.158</b>	<b>5.167.589</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.903.158</b>	<b>5.167.589</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		0	11.625
Andre tilgodehavender .....		3.879.860	5.949
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>3.879.860</b>	<b>17.574</b>
Likvide beholdninger .....		694.372	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>4.574.232</b>	<b>17.574</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>9.477.390</b>	<b>5.185.163</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		75.000	75.000
Overført resultat .....		1.022.705	1.014.418
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.097.705</b>	<b>1.089.418</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		234.409	285.335
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>234.409</b>	<b>285.335</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.133.851	2.313.904
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve .....		194.794	869.010
Deposita .....		199.490	176.700
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>3.528.135</b>	<b>3.359.614</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		149.364	112.949
Gæld til banker .....		3.881.053	292.457
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		40.146	23.685
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		25.401	12.259
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		275.236	9.446
Skyldig selskabsskat .....		30.189	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		215.752	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.617.141</b>	<b>450.796</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>8.145.276</b>	<b>3.810.410</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>9.477.390</b>	<b>5.185.163</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Driftsmidler kr.	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	0	3.979.756
Tilgang	80.000	402.051
Afgang	0	-365.212
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>4.016.595</b>
Afskrivninger primo	0	0
Årets afskrivninger	-2.667	0
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b>-2.667</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	0	1.187.833
Tilbageført dagsværdiregulering i forbindelse med salg	0	-147.215
Årets opskrivning	0	-231.388
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>809.230</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>77.333</b>	<b>4.825.825</b>

Dagsværdien er opgjort efter den afkastbaserede metode med følgende forudsætninger:

Afkastkrav: 7,7 %

Tomgang, boliglejemål: 17 %

Tomgang, værelser: 8 %

Tomgang, lagerrum: 25 %

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.283.215	149.364	3.133.851	2.408.481
Gældsbreve, anpartshavere	194.794	0	194.794	194.794
Deposita	199.490	0	199.490	199.490
	<b>3.677.499</b>	<b>149.364</b>	<b>3.528.135</b>	<b>2.802.765</b>

## 3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for prioritetsgæld er lyst pant på TDKK 2.071 i selskabets ejendomme.

## 4. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

CDDR Holding ApS, Møllegade 10, 4100 Ringsted  
Casper Kjøller Holding ApS, Æblehaven 7, 4180 Sorø  
Minoptiker ApS, Virkelyst 1, 3700 Rønne