

# **GOP ApS**

Virkelyst 1

3700 Rønne

CVR-nr. 36438231

## **Årsrapport for 2018**

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27. marts 2019

---

Sophus Rune Severin  
Dirigent

**GOP ApS**

## **Indholdsfortegnelse**

Ledespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

**GOP ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for GOP ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 27. marts 2019

### **Direktion**

Sophus Rune Severin  
Adm. direktør

### **Bestyrelse**

Casper Borgen Kjøller  
Formand

Sophus Rune Severin  
Adm. direktør

Daniel Sølvørtorp

**GOP ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	GOP ApS Virkelyst 1 3700 Rønne
CVR-nr.	36438231
Stiftelsesdato	18. november 2014
Hjemsted	Bornholm
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Bestyrelse</b>	Casper Borgen Kjøller, Formand Sophus Rune Severin, Adm. direktør Daniel Sølvvertorp
<b>Direktion</b>	Sophus Rune Severin, Adm. direktør
<b>Revisor</b>	debis ApS Nørregade 41, 1. sal, 113 1165 København K CVR-nr.: 36062649

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb, salg, administration og udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 327.662, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 9.230.124, og en egenkapital på kr. 1.425.365.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for GOP ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### 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 finansiel 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

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:	3-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med

## Anvendt regnskabspraksis

fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

Materielle anlægsaktiver, som er leasede og opfylder betingelserne for finansiel leasing, behandles efter samme retningslinjer som ejede aktiver.

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendomme divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investerings ejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investerings ejendomme.

Investerings ejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 7 og 8 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

### Tilgodehavender

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

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

### Andre tilgodehavender

Udskudte skatteaktiver,

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.



## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skatteaktiver 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.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

#### 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.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>783.210</b>	<b>582.029</b>
Personaleomkostninger	1	-169.431	-127.404
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-12.020	-6.226
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		44.143	-231.388
<b>Driftsresultat</b>		<b>645.902</b>	<b>217.011</b>
Andre finansielle indtægter	2	7.071	0
Finansielle omkostninger	3	-315.273	-229.461
<b>Resultat før skat</b>		<b>337.700</b>	<b>-12.450</b>
Skat af årets resultat		-10.038	20.738
<b>Årets resultat</b>		<b>327.662</b>	<b>8.288</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		327.662	8.288
<b>Resultatdisponering</b>		<b>327.662</b>	<b>8.288</b>

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		82.624	77.333
Investeringsjendomme		9.027.319	4.825.825
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>9.109.943</b>	<b>4.903.158</b>
Deposita		0	3.879.860
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>3.879.860</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.109.943</b>	<b>8.783.018</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		100.000	0
Andre tilgodehavender		20.181	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>120.181</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>694.371</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>120.181</b>	<b>694.371</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.230.124</b>	<b>9.477.389</b>

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		75.000	75.000
Overført resultat		1.350.365	1.022.705
<b>Egenkapital</b>		<b>1.425.365</b>	<b>1.097.705</b>
Hensættelser til udskudt skat		214.284	234.408
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>214.284</b>	<b>234.408</b>
Gæld til kreditinstitutter		2.858.458	3.133.851
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		115.236	194.794
Deposita		568.708	199.490
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>3.542.402</b>	<b>3.528.135</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		193.795	149.364
Gæld til banker		3.208.505	3.881.053
Modtagne forudbetalinger fra kunder		41.382	40.146
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.407	25.401
Gæld til associerede virksomheder		472.313	472.313
Selskabsskat		30.162	30.189
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.490	2.933
Periodeafgrænsningsposter		72.019	15.742
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.048.073</b>	<b>4.617.141</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.590.475</b>	<b>8.145.276</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.230.124</b>	<b>9.477.389</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Noter

	2018	2017	
<b>1. Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	168.757	127.404	
Andre personaleomkostninger	674	0	
	<u>169.431</u>	<u>127.404</u>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>0</u>	
<b>2. Finansielle indtægter</b>			
Andre finansielle indtægter	7.071	0	
	<u>7.071</u>	<u>0</u>	
<b>3. Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	65.278	78.630	
Andre finansielle omkostninger	249.995	150.831	
	<u>315.273</u>	<u>229.461</u>	
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	2.858.458	152.037	2.852.220
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	115.236	41.758	0
	<u>2.973.694</u>	<u>193.795</u>	<u>2.852.220</u>

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

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



Dokumentet er underskrevet med Visma Addo digital signeringservice.  
Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Underskrivernes identiteter er registreret og listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet i ovenstående dokument."

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-586357078936

Sophus Rune Severin

IP: 185.107.168.224  
28-03-2019 20:35

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-954902108772

Daniel Sølvørtorp

IP: 93.166.61.146  
29-03-2019 10:38

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-047009762851

Casper Borgen Kjøller

IP: 93.160.162.185  
31-03-2019 22:08

Dette dokument er underskrevet digitalt med Visma Addo signeringservice. 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 verificere, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Visma Addo signeringservice. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i dokumentet med Visma Addos validator på denne website <https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>



Foruden dette dokument kan ét eller flere dokumenter og bilag være tilknyttet transaktionen. Alle dokumenter som indgik i transaktionen er listet nedenfor. Hændelsesloggen beskriver underskrivers hændelser i forbindelse med signering af dokumentet.

## Dokumenter i transaktionen

### Nærværende dokument

GOP ApS 010118-311218 årsrapport.pdf

Ovenstående dokumenter og bilag er fremsendt i underskrevet form til alle parter på e-mail eller som link til download. Underskriver er selv ansvarlig for download og sikker opbevaring af dokumenter og bilag.

### Download dokumenter

Har du som underskriver modtaget link til download af dokumenterne vil dette være muligt i op til 14 dage efter underskrift. Herefter vil dokumenterne blive slettet fra Visma Addo.

## Hændelseslog for dokument

### Hændelseslog for dokumentet

2019-03-28 16:20 Underskriftsprocessen er startet  
2019-03-28 16:20 En besked er sendt til Casper Borgen Kjøller (ck@subweb.dk)  
2019-03-28 16:44 Casper Borgen Kjøller er ved at identificere sig med NemID Private fra IP adresse 93.160.162.185  
2019-03-28 20:34 Dokumentet blev åbnet af Sophus Rune Severin  
2019-03-28 20:35 Sophus Rune Severin har underskrevet dokumentet GOP ApS 010118-311218 årsrapport.pdf via Danish NemID private (PID: 9208-2002-2-586357078936)  
2019-03-29 10:38 Daniel Sølvortorp har underskrevet dokumentet GOP ApS 010118-311218 årsrapport.pdf via Danish NemID private (PID: 9208-2002-2-954902108772)  
2019-03-30 16:19 Påmindelse er sendt til modtager: ck@subweb.dk  
2019-03-31 22:03 Casper Borgen Kjøller er ved at identificere sig med NemID Private fra IP adresse 93.160.162.185  
2019-03-31 22:08 Casper Borgen Kjøller har underskrevet dokumentet GOP ApS 010118-311218 årsrapport.pdf via Danish NemID private (PID: 9208-2002-2-047009762851)  
2019-03-31 22:08 Alle dokumenter er underskrevet af Casper Borgen Kjøller  
2019-03-31 22:08 En kopi af det underskrevet dokument er distribueret til Casper Borgen Kjøller (ck@subweb.dk)

### Visma Addo

Visma Consulting • Nørgaardsvej 32 • 2800 Kgs. Lyngby • Denmark  
addo@visma.com • www.visma.dk/addo