

GOP ApS

Virkelyst 1
3700 Rønne

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

03/03/2017

Sophus Severin
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

GOP ApS
Virkelyst 1
3700 Rønne

CVR-nr: 36438231
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

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 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 03/03/2017

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 2017 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 6 ejendomme som udlejes til bolig- og erhvervsformål.

Årets resultat er TDKK 444, 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.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Indregning og måling af investeringsejendomme er i regnskabsåret overgået til at måles til dagsværdi.

Investeringsejendomme der ejes med henblik på udlejning beregnes dagsværdien ved hjælp af den afkastbaserede model. Forrentningskravet er fastsat ud fra niveauet for tilsvarende ejendomme for så vidt angår geografisk placering og investeringsrisiko.

Investeringsejendomme som forventes afhændet i året måles til forventet salgsværdi.

Den årlige regulering af investeringsejendomme føres som indtægt eller omkostning på regnskabsposten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

For regnskabsåret 2015 og tidligere blev investeringsejendomme indregnet til kostpris med fradrag for akkumulerede af- og nedskrivninger.

Den ændrede praksis er tilvalgt ud fra en vurdering af at årsregnskabet efter ændringen bedre giver et retvisende billede af virksomhedens finansielle stilling og resultat.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis har følgende konsekvens på årsregnskabet:

DKK	2016		2015	
	Dagsværdi	Kostpris	Dagsværdi	Kostpris
Resultatopgørelsen				
Bruttoresultat	811.861	331.747	802.272	94.554
Afskrivninger	0	-17.034	0	-5.880
Resultat før skat	580.092	82.943	723.304	11.947
Skat af årets resultat	-135.794	3.329	-153.184	-3.643
Årets resultat	444.298	86.272	570.120	8.304
Balancen				
Grunde og bygninger	5.167.589	3.959.083	1.864.261	1.152.904
Aktiver i alt	5.185.163	3.959.083	1.864.261	1.152.904
Overført resultat	1.014.418	111.700	570.120	8.304
Egenkapital i alt	1.089.418	186.700	645.120	83.304
Udskudt skat	285.335	19.464	149.541	0
Langfristet gæld i alt	3.644.949	3.379.078	678.941	529.400
Passiver i alt	5.185.163	3.976.747	1.866.694	1.155.337

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.

	Levetid	Restværdi
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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		811.861	802.272
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-2.241
Resultat af ordinær primær drift		811.861	800.031
Øvrige finansielle omkostninger		-231.770	-76.727
Ordinært resultat før skat		580.091	723.304
Skat af årets resultat		-135.794	-153.184
Årets resultat		444.297	570.120
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		444.297	570.120
I alt		444.297	570.120

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		5.167.589	1.864.261
Materielle anlægsaktiver i alt	1	5.167.589	1.864.261
Anlægsaktiver i alt		5.167.589	1.864.261
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		11.625	0
Andre tilgodehavender		5.949	2.433
Tilgodehavender i alt		17.574	2.433
Omsætningsaktiver i alt		17.574	2.433
Aktiver i alt		5.185.163	1.866.694

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		75.000	75.000
Overført resultat		1.014.418	570.120
Egenkapital i alt		1.089.418	645.120
Hensættelse til udskudt skat		285.335	149.541
Hensatte forpligtelser i alt		285.335	149.541
Gæld til realkreditinstitutter		2.313.904	0
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		869.010	475.000
Deposita		176.700	54.400
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	3.359.614	529.400
Gæld til realkreditinstitutter		112.949	0
Gæld til banker		292.457	281.765
Modtagne forudbetalinger fra kunder		23.685	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.259	36.280
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		9.446	0
Skyldig selskabsskat		0	3.643
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	220.945
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		450.796	542.633
Gældsforpligtelser i alt		3.810.410	1.221.574
Passiver i alt		5.185.163	1.866.694

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	1.156.543
Tilgang	2.823.213
Kostpris ultimo	3.979.756
Opskrivninger primo	707.718
Årets opskrivning	480.115
Opskrivninger ultimo	1.187.833
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.167.589

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	2.426.853	112.949	2.313.904	1.882.827
Gældsbreve, anpartshavere	869.010	0	869.010	869.010
Deposita	176.700	0	176.700	176.700
	3.472.563	112.949	3.359.614	2.928.537

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for prioritetsgæld er lyst pant på TDKK 2.482 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