

## ***VOPA Ejendomsadministration ApS***

vesterbrogade 124 B, 3. th, 1620 København V.

Årsrapport for  
2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 10. april 2019

---

**Jeppe Skou-Holtet**

**CVR-nr. 36 45 00 88**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Noter til årsrapporten	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for VOPA Ejendomsadministration 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2019 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. april 2019

### Direktion

Jeppe Skou- Holtet  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### ***Til kapitalejeren i VOPA Ejendomsadministration ApS***

Vi har opstillet årsregnskabet for VOPA Ejendomsadministration ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Frederiksberg, den 10. april 2019**  
**Revisionsfirmaet Morten Schneider**  
**Statsautoriseret revisionsvirksomhed**  
**CVR-nr. 33 17 69 96**

**Morten Schneider**  
**Statsautoriseret revisor**  
**MNE-nr. mne8772**

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

VOPA Ejendomsadministration ApS  
vesterbrogade 124 B, 3. th  
1620 København V.

CVR-nr.: 36 45 00 88

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: København

### Direktion

Jeppe Skou- Holtet, direktør

### Revisor

Revisionsfirmaet Morten Schneider  
Statsautoriseret revisionsvirksomhed  
Dalgas Boulevard 168  
2000 Frederiksberg

# Ledelsesberetning

## Selskabets Hovedaktivitet

Vopa Ejendomsadministration tilbyder administration af ejer og andelsforeninger. Hertil kommer rådgivning indenfor drift- og vedligeholdelse af bygninger samt generel byggeteknisk rådgivning. Vopa rådgiver og servicere ca.150 ejer og andelsforeninger på årsbasis. Vopa har 9 ansatte medarbejdere og et større netværk af tætte og kompetente samarbejdspartnere indenfor bank, revision og advokatsektoren som supplerer virksomhedens ydelser. Vopa fokuserer hovedsageligt på ejer og andelsforeninger, som har et behov for en kompetent sparringspartner med henblik på at opnå en bedre og mere værdifuld bygningsmasse. Vores fokus er et højt kundeservice niveau, samt vejlede boligforeningernes bestyrelser i hvordan deres ejendom kan opnå en høj brugsværdi og en fornuftig økonomi med en langsigtet plan.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 20.170, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 79.231.

## Strategi

Selskabets ambition er at være andels- og ejerforeningernes foretrukne samarbejdspartner indenfor ejendomsadministration og vedligeholdelse af bygninger. Vopa er fokuseret på en fremadrettet udvikling med hovedvægt på digitaliseringsværktøjer som gør kommunikationen nemmere i foreningerne

## Forventninger til 2019

Vopa forventer en kontinuerlig tilgang af kunder til selskabet ejendomsportefølje i 2019, som det også har været tilfældet de foregående år. Det er vigtigt for Vopa at have evnen til at opfylde kunderens forventning om kompetent rådgivning og højt serviceniveau fremadrettet. Dette sikres ved at tiltrække og ansætte yderligere dygtige medarbejdere og udvide kredsen af samarbejdspartnere.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>4.661.547</b>	<b>3.401.350</b>
Andre eksterne omkostninger		-1.304.765	-1.099.474
<b>Bruttoresultat</b>		<b>3.356.782</b>	<b>2.301.876</b>
Personaleomkostninger	1	-3.327.241	-2.197.952
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>29.541</b>	<b>103.924</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>29.541</b>	<b>103.924</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>29.541</b>	<b>103.924</b>
Finansielle omkostninger	2	-923	-2.029
<b>Resultat før skat</b>		<b>28.618</b>	<b>101.895</b>
Skat af årets resultat	3	-8.448	0
<b>Årets resultat</b>		<b>20.170</b>	<b>101.895</b>
Overført resultat		20.170	101.895
		<b>20.170</b>	<b>101.895</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Indretning af lejede lokaler		0	17.353
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>17.353</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>0</u>	<u>17.353</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		75.970	377.603
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		693.880	0
Andre tilgodehavender		19.758	202
Periodeafgrænsningsposter		298	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>789.906</u>	<u>377.805</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>318.380</u>	<u>178.673</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.108.286</u>	<u>556.478</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>1.108.286</u></u>	<u><u>573.831</u></u>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		29.231	9.061
<b>Egenkapital</b>	4	<u><b>79.231</b></u>	<u><b>59.061</b></u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.000	0
Selskabsskat		8.685	0
Anden gæld		1.000.370	514.770
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>1.029.055</b></u>	<u><b>514.770</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>1.029.055</b></u>	<u><b>514.770</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>1.108.286</b></u>	<u><b>573.831</b></u>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	3.000.788	1.924.574
Pensioner	8.643	0
Andre omkostninger til social sikring	25.888	30.063
Andre personaleomkostninger	291.922	243.315
	<u><b>3.327.241</b></u>	<u><b>2.197.952</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>6</u>	<u>5</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	686	2.023
Rentetillæg selskabsskat	237	6
	<u><b>923</b></u>	<u><b>2.029</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>8.448</u>	<u>0</u>
	<u><b>8.448</b></u>	<u><b>0</b></u>

## Noter

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	9.061	59.061
Årets resultat	0	20.170	20.170
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>50.000</b>	<b>29.231</b>	<b>79.231</b>

Virksomhedskapitalen består af 50 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

### 5 Eventualposter mv.

Ingen

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen

## Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 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

#### Bruttoresultat

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

Bruttoresultat 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 eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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, 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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

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.

## 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.

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

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