

## **VOPA Ejendomsadministration ApS**

Vester Voldgade 106,2 th.

1552 København V.

CVR-nr. 36 45 00 88

### **Årsrapport for 2022**

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 1. maj 2023

---

Jeppe Skou-Holtet  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

København, den 1. maj 2023

### **Direktion**

Jeppe Skou- Holtet  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i VOPA Ejendomsadministration ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for VOPA Ejendomsadministration ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 1. maj 2023

RéVision+ Regnskab, Rådgivning og SKAT Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 38 91 47 66

Søren Loyola Bro Søndergaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34264

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

VOPA Ejendomsadministration ApS  
Vester Voldgade 106,2 th.  
1552 København V.

CVR-nr.: 36 45 00 88

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 28. november 2014

Regnskabsår: 8. regnskabsår

Hjemsted: København

### Direktion

Jeppe Skou- Holtet, direktør

### Revisor

RéVision+ Regnskab, Rådgivning og SKAT Statsautoriseret Revisions-  
anpartsselskab  
Revisionsanpartsselskab  
Vandtårnsvej 62a  
2860 Søborg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Vopa Ejendomsadministration tilbyder administration af ejer og andelsforeninger. Hertil kommer rådgivning indenfor drift- og vedligeholdelse af bygninger, samt byggeteknisk rådgivning. Vopa rådgiver og servicere ca. 250 ejer og andelsforeninger på årsbasis. Vopa består af 16 medarbejdere og etnetværk af tætte og kompetente samarbejdspartnere indenfor bank, revision, byggeteknik og advokatsektoren, der supplerer virksomhedens ydelser. De seneste 5 år er virksomheden vækstet løbende i antallet af kunder, medarbejdere og omsætning.

Årets resultat anses af ledelsen som værende tilfredsstillende, da der fortsat investeres i virksomheden og medarbejdere.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 74.233, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 497.915.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VOPA Ejendomsadministration ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 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.

### Nettoomsætning

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



## Anvendt regnskabspraksis

Indtægter vedrørende tjenesteydelser, der omfatter servicepakker og forlængede garantier vedrørende solgte produkter og entrepriser, indregnes lineært, i takt med at serviceydelserne leveres.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Når resultatet af en entreprisekontrakt ikke kan skønnes pålideligt, indregnes omsætningen kun svarende til de medgåede omkostninger, i det omfang det er sandsynligt, at de vil blive genindvundet.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### 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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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:

	Brugstid	Restværdi
Indretning af lejede lokaler	5 år	0 %

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

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>7.156.310</b>	<b>5.576.885</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-7.001.263</u>	<u>-5.753.811</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>155.047</b>	<b>-176.926</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-33.447</u>	<u>-33.447</u>
<b>Resultat før finansielle poster (EBIT)</b>		<b>121.600</b>	<b>-210.373</b>
Finansielle indtægter	2	16	719
Finansielle omkostninger	3	<u>-10.017</u>	<u>-14.666</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>111.599</b>	<b>-224.320</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-37.366</u>	<u>41.900</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>74.233</u></b>	<b><u>-182.420</u></b>
Overført resultat		<u>74.233</u>	<u>-182.420</u>
		<b><u>74.233</u></b>	<b><u>-182.420</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Indretning af lejede lokaler	5	83.618	117.065
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>83.618</u>	<u>117.065</u>
Deposita	6	170.100	170.100
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>170.100</u>	<u>170.100</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>253.718</u>	<u>287.165</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		100.030	17.700
Andre tilgodehavender		0	257.527
Udskudt skatteaktiv	8	7.358	41.900
Selskabsskat		25.176	8.000
<b>Tilgodehavender</b>		<u>132.564</u>	<u>325.127</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.303.271</u>	<u>833.832</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.435.835</u>	<u>1.158.959</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>1.689.553</u>	<u>1.446.124</u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>447.915</u>	<u>373.682</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b><u>497.915</u></b>	<b><u>423.682</u></b>
Banker		0	12.326
Leverandører af varer og tjenesteydelser		46.470	29.570
Anden gæld		<u>1.145.168</u>	<u>980.546</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.191.638</u></b>	<b><u>1.022.442</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.191.638</u></b>	<b><u>1.022.442</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.689.553</u></b>	<b><u>1.446.124</u></b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitaloppørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	373.682	423.682
Årets resultat	0	74.233	74.233
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>447.915</b>	<b>497.915</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	556.102	606.102
Årets resultat	0	-182.420	-182.420
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>373.682</b>	<b>423.682</b>

## Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	6.470.983	5.401.601
Pensioner	412.403	289.535
Andre omkostninger til social sikring	<u>117.877</u>	<u>62.675</u>
	<b><u>7.001.263</u></b>	<b><u>5.753.811</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>19</u>	<u>12</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	719
Rentegodtgørelse for acontoskat	<u>16</u>	<u>0</u>
	<b><u>16</u></b>	<b><u>719</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>10.017</u>	<u>14.666</u>
	<b><u>10.017</u></b>	<b><u>14.666</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	2.824	0
Årets udskudte skat	<u>34.542</u>	<u>-41.900</u>
	<b><u>37.366</u></b>	<b><u>-41.900</u></b>



## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Indretning af lejede lokaler</u>
Kostpris 1. januar 2022	<u>167.235</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>167.235</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	50.170
Årets afskrivninger	<u>33.447</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>83.617</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u><u>83.618</u></u></b>

### 6 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Deposita</u>
Kostpris 1. januar 2022	<u>170.100</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>170.100</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u><u>170.100</u></u></b>

### 7 Egenkapital

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

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

## Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>8 Hensættelse til udskudt skat</b>		
<b>Hensættelse til udskudt skat vedrører:</b>		
Materielle anlægsaktiver	-7.358	-3.679
Skattemæssigt underskud	0	-38.221
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>7.358</u>	<u>41.900</u>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	<u>7.358</u>	<u>41.900</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u><u>7.358</u></u>	<u><u>41.900</u></u>
Forfaldstidspunkterne for udskudt skat forventes at blive:		
0-1 år	0	0
1-5 år	7.358	41.900
>5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Udskudt skat 31. december 2022</b>	<u><u>7.358</u></u>	<u><u>41.900</u></u>

## 9 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået et lejemål med op til 6 måneders opsigelsesvarsel. Lejeforpligtelsen i opsigelsesperioden udgør 181 t.k.

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.