

## ***VOPA Ejendomsadministration ApS***

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

Årsrapport for  
2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 13. februar 2020

---

**Jeppe Skou-Holtet**

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

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. februar 2020

### **Direktion**

Jeppe Skou- Holtet  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejeren i VOPA Ejendomsadministration ApS*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for VOPA Ejendomsadministration ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 fejl-information, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilside-sættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

**Frederiksberg, den 13. februar 2020**  
**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 2019

Hjemsted: København

### Direktion

Jeppe Skou- Holtet, direktør

### Revision

Revisionsfirmaet Morten Schneider  
Statsautoriseret revisionsvirksomhed  
Dalgas Boulevard 168  
2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Vopa Ejendomsadministration tilbyder administration af ejer og andelsforeninger. Hertil kommer rådgivning indenfor drift- og vedligeholdelse af bygninger, energimærkning og byggeteknisk rådgivning. Vopa faciliterer godt 250 ejer og andelsforeninger på årsbasis indenfor ovenstående områder.

Vopa består af 10 medarbejdere og et netværk af tætte og kompetente samarbejdspartnere indenfor bank, revisor og advokatsektoren som supplerer virksomhedens ydelser.

### Den økonomiske stilling og årets resultat

DKK 136.362, et indestående i virksomheden på DKK 215.592.

Rapporten indeholder efter min opfattelse de nødvendige oplysninger til bedømmelse af virksomhedens drift for 2019 og den økonomiske stilling pr. 31. december 2019.

Der er ikke i den forløben tid efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder, som i væsentlig grad påvirker den økonomiske stilling, og som der ikke allerede er taget hensyn til ved rapportens udarbejdelse.

### Forpligtelser

Om forpligtelser kan oplyses:

Ingen af aktiverne er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold, udover hvad der fremgår af rapporten.

Der er ikke påtaget kautions-, garanti-, veksel-, leasing- eller andre forpligtelser, der ikke fremgår af rapporten.

Der verserer ikke retssager eller andre forhold, herunder erstatningssager, som skønnes at indebære en væsentlig økonomisk risiko.

### Forventninger til 2020

Vopa forventer en kontinuerlig tilgang af kunder som det også har vist sig tilfældet de forgående år. Der investeres i IT og procesoptimering samt øget markedsføring målrettet ejendomsbranchen. Det er virksomhedens strategi fortsat at øge omsætningen og driftsresultatet som følge heraf.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>5.638.073</b>	<b>4.661.547</b>
Andre eksterne omkostninger		-1.416.855	-1.304.765
<b>Bruttoresultat</b>		<b>4.221.218</b>	<b>3.356.782</b>
Personaleomkostninger	1	-4.036.653	-3.327.241
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>184.565</b>	<b>29.541</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>184.565</b>	<b>29.541</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>184.565</b>	<b>29.541</b>
Finansielle omkostninger	2	-2.641	-923
<b>Resultat før skat</b>		<b>181.924</b>	<b>28.618</b>
Skat af årets resultat	3	-45.562	-8.448
<b>Årets resultat</b>		<b>136.362</b>	<b>20.170</b>
Overført resultat		136.362	20.170
		<b>136.362</b>	<b>20.170</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		158.551	75.970
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		202.660	693.880
Andre tilgodehavender		0	19.758
Periodeafgrænsningsposter		4.731	298
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>365.942</b></u>	<u><b>789.906</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.138.231</b></u>	<u><b>318.380</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.504.173</b></u>	<u><b>1.108.286</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.504.173</b></u></u>	<u><u><b>1.108.286</b></u></u>

## Balance 31. december

	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		165.592	29.231
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>215.592</b>	<b>79.231</b>
Anden gæld		102.896	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>102.896</b>	<b>0</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	20.000
Selskabsskat		47.704	8.685
Anden gæld		1.137.981	1.000.370
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.185.685</b>	<b>1.029.055</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.288.581</b>	<b>1.029.055</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.504.173</b>	<b>1.108.286</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	3.703.767	3.000.788
Pensioner	0	8.643
Andre omkostninger til social sikring	51.399	25.888
Andre personaleomkostninger	281.487	291.922
	<u><b>4.036.653</b></u>	<u><b>3.327.241</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>6</u>	<u>5</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	687	686
Rentetillæg selskabsskat	1.954	237
	<u><b>2.641</b></u>	<u><b>923</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>45.562</u>	<u>8.448</u>
	<u><b>45.562</b></u>	<u><b>8.448</b></u>

## Noter

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	29.230	79.230
Årets resultat	0	136.362	136.362
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>50.000</b>	<b>165.592</b>	<b>215.592</b>

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

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Anden gæld	0	102.896	0	0
	<b>0</b>	<b>102.896</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Ingen

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VOPA Ejendomsadministration ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 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

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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

### 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 gælds metode 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.