

OPES Ejendomme ApS

Åkrogs Strandvej 49 E

8240 Risskov

CVR-nummer 36683120

Årsrapport

1. januar 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Den 17. februar 2022

Jesper Stecher Thruue
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

OPES Ejendomme ApS
Åkrogs Strandvej 49 E
8240 Risskov

E-mail: jt@thruuejendomme.dk
Hjemstedskommune: Syddjurs
CVR-nummer: 36683120
Regnskabsperiode: 1. januar 2021 - 31. december 2021

Direktion

Jesper Stecher Thruue

Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland, Tronholmen 1 8960 Randers SØ

Revisor

Dansk Revision Århus
Godkendt revisionsaktieselskab
Tomsagervej 2
8230 Åbyhøj

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for OPES Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, 25. januar 2022

Direktionen:

Jesper Stecher Thruue

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i OPES Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for OPES Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Åbyhøj, 25. januar 2022

Dansk Revision Århus

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26717671

Torben Bisgaard
Registreret revisor
mne2427

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er ifølge vedtægterne at drive udlejningsejendomme, investeringsvirksomhed samt enhver anden aktivitet i forbindelse hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

		2021	2020
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	826.541	726
1	Personaleomkostninger	-200.174	0
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	3.900
	Resultat før finansielle poster	626.367	4.626
	Finansielle indtægter	183.863	0
2	Finansielle omkostninger	-354.066	-310
	Resultat før skat	456.164	4.316
3	Skat af årets resultat	-100.978	-950
	Årets resultat	355.186	3.366
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	355.186	3.366
	Resultatdisponering i alt	355.186	3.366

		2021	2020
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
4	Investeringsejendomme	24.500.000	24.500
	Materielle anlægsaktiver	24.500.000	24.500
	Anlægsaktiver i alt	24.500.000	24.500
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11.128.865	0
	Tilgodehavende skat	0	72
	Tilgodehavender	11.128.865	72
	Likvide beholdninger	170.028	0
	Omsætningsaktiver i alt	11.298.893	72
	Aktiver i alt	35.798.893	24.572

		2021	2020
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	6.306.773	5.952
	Egenkapital i alt	6.356.773	6.002
	Hensættelser til udskudt skat	1.351.996	1.363
	Hensatte forpligtelser	1.351.996	1.363
	Ansvarlige lånekapital	1.000.000	2.000
	Gæld til realkreditinstitutter	13.704.120	2.834
5	Langfristede gældsforpligtelser	14.704.120	4.834
	Kreditinstitutter	126.027	569
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.250	18
	Gæld til tilknyttede virksomheder	12.622.034	11.193
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	49.629	0
	Selskabsskat	26.131	0
	Anden gæld	544.934	594
	Kortfristede gældsforpligtelser	13.386.005	12.374
	Gældsforpligtelser i alt	28.090.124	17.207
	Passiver i alt	35.798.893	24.572
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	50	5.952	6.002
Årets resultat	0	355	355
Egenkapital ultimo	50	6.307	6.357

Noter	2021	2020	
	DKK	1.000 DKK	
1	Personaleomkostninger		
	Løn og gager	199.685	0
	Andre omkostninger til social sikring	189	0
	Øvrige personaleomkostninger	300	0
	Personaleomkostninger i alt	200.174	0
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftigede (sidste år 1).			
2	Finansielle omkostninger		
	Renter tilknyttede virksomheder	234.665	0
	Renter associerede virksomheder	0	56
	Andre finansielle omkostninger	119.401	254
	Finansielle omkostninger i alt	354.066	310
3	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	111.760	9
	Regulering af udskudt skat	-10.782	940
	Skat af årets resultat i alt	100.978	950
4	Investerings ejendomme		
	Kostpris 1. januar	18.123.970	18.124
	Kostpris 31. december	18.123.970	18.124
	Dagsværdiregulering 1. januar	6.376.030	2.476
	Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	0	3.900
	Dagsværdireguleringer 31. december	6.376.030	6.376
	Investerings ejendomme i alt	24.500.000	24.500

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investerings-ejendommen.

Investerings ejendommen består af beboelsesejendom beliggende i Aarhus, som blev anskaffet i april 2015. Ejendommen er fuldt udleje på ubegrænset lejekontrakter. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

	2021	2020
Noter	DKK	1.000 DKK

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat som er på niveau med realiseret driftsresultat i 2021 og et gennemsnitligt afkastkrav på 3,38 %. Værdiansættelsen er ligeledes vurderet af valuar hertil kommer værdien af to ejelejligheder.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der er tale om beboelsejendom i Århus.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	14.203.907	4.465
--	------------	-------

6 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Thru Holding ApS for danske selskabsskatter og kil-deskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kil-deskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 13.830, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 24.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.666, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 24.500.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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 lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, 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 på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforskel på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Jesper Stecher Thru

Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-250707816096

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-02-21 12:22:02 UTC

NEM ID 

Torben Bisgaard

Registreret revisor

Serienummer: CVR:26717671-RID:1197469712164

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-02-21 12:23:45 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. 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 sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>