

## **OPES Ejendomme ApS**

**Eskerodvej 103**

**8543 Hornslet**

**CVR-nummer 36683120**

### **Årsrapport**

**1. januar 2020 - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15. marts 2021

---

Jesper Stecher Thruue  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

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

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

OPES Ejendomme ApS  
Eskerodvej 103  
8543 Hornslet

E-mail: [jb@jaba.dk](mailto:jb@jaba.dk)  
Hjemstedskommune: Syddjurs  
CVR-nummer: 36683120  
Regnskabsperiode: 1. januar 2020 - 31. december 2020

### Direktion

Jesper Stecher Thruø  
Jan Erik Bach

### 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 2020 - 31. december 2020 for OPES Ejendomme ApS.

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

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornslet, 19. januar 2021

**Direktionen:**

Jesper Stecher Thruue

Jan Erik Bach

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i OPES Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for OPES Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 FSR – danske revisorer's 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 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, 19. januar 2021

### 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.

		2020	2019
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>726.255</b>	<b>676</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.900.000	300
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>4.626.255</b>	<b>976</b>
1	Finansielle omkostninger	-310.086	-357
	<b>Resultat før skat</b>	<b>4.316.169</b>	<b>619</b>
2	Skat af årets resultat	-949.689	-136
	<b>Årets resultat</b>	<b>3.366.480</b>	<b>483</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	3.366.480	483
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>3.366.480</b>	<b>483</b>
3	Antal beskæftigede		

		2020	2019
Note	<b>Balance</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
4	Investeringsejendomme	<u>24.500.000</u>	<u>20.600</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u><b>24.500.000</b></u>	<u><b>20.600</b></u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>24.500.000</b></u>	<u><b>20.600</b></u>
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	3
	Tilgodehavende skat	<u>71.760</u>	<u>0</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<u><b>71.760</b></u>	<u><b>3</b></u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>71.760</b></u>	<u><b>3</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>24.571.760</b></u>	<u><b>20.603</b></u>



		2020	2019
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	5.951.587	2.585
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.001.587</b>	<b>2.635</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.362.778	422
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.362.778</b>	<b>422</b>
	Ansvarlige lånekapital	2.000.000	2.000
	Gæld til realkreditinstitutter	2.833.625	14.109
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.833.625</b>	<b>16.109</b>
	Kreditinstitutter	569.299	804
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.500	17
	Gæld til associerede virksomheder	11.201.230	8
	Selskabsskat	0	14
	Anden gæld	585.741	595
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>12.373.769</b>	<b>1.437</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.207.395</b>	<b>17.546</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>24.571.760</b>	<b>20.603</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

		2020	2019
Note	<b>Egenkapitalopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK

---

**Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december**

Virksomhedskapital, primo	50.000	50
<b>Virksomhedskapital</b>	<b>50.000</b>	<b>50</b>
Overført resultat, primo	2.585.107	2.102
Årets overførte resultat	3.366.480	483
<b>Overført resultat</b>	<b>5.951.587</b>	<b>2.585</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.001.587</b>	<b>2.635</b>

Noter	2020	2019	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renter associerede virksomheder	55.704	0
	Andre finansielle omkostninger	254.382	357
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>310.086</b>	<b>357</b>
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	9.240	70
	Regulering af udskudt skat	940.449	67
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>949.689</b>	<b>136</b>
<b>3</b>	<b>Antal beskæftigede</b>		
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>4</b>	<b>Investeringsejendomme</b>		
	Kostpris 1. januar	18.123.970	18.124
	Kostpris 31. december	18.123.970	18.124
	Dagsværdiregulering 1. januar	2.476.030	2.176
	Årets dagsværdiregulering	3.900.000	300
	Dagsværdireguleringer 31. december	6.376.030	2.476
	<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>24.500.000</b>	<b>20.600</b>

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

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat som er på niveau med realiseret driftsresultat i 2020 og et gennemsnitligt afkastkrav på 3,25 %. 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 beboelsesejendom i Århus.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 99,5% af ejendommens samlede areal.

	2020	2019
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	4.464.789	15.776
<b>6 Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 3.148, og pengeinstitut, TDKK 693 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 24.500.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger.

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.

#### Investeringsjendommens driftsomkostninger

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Bruttofortjeneste

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

### 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 markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes 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 ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### 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.”

## Jan Bach

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-237141398566

IP: 95.209.xxx.xxx

2021-03-16 14:46:08Z

NEM ID 

## Jesper Stecher Thruue

Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-250707816096

IP: 80.208.xxx.xxx

2021-03-16 17:20:57Z

NEM ID 

## Torben Bisgaard

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Århus

Serienummer: CVR:26717671-RID:1197469712164

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-03-16 17:42:11Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IOAVG-OG32B-N55MT-KIOWK-33CZ8-E80ND

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>