



**Opes Ejendomme ApS**  
**Åkrogs Strandvej 49 E, 8240 Risskov**

**Årsrapport for 2022**  
**(8. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på sel-  
skabets ordinære generalforsamling den

27. februar 2023

---

Jesper Stecher Thru  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
1. januar - 31. december 2022	
Balance pr. 31. december 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Opes Ejendomme 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.

Risskov, den 25. januar 2023

### Direktion

Jesper Stecher Thru  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Opes Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Opes Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odder, den 25. januar 2023

**christensen & kjær**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 28 32 01 24

Henrik R. Christensen  
statautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26692



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Opes Ejendomme ApS Åkrogs Strandvej 49 E 8240 Risskov  Telefon: 29264466 CVR-nr.: 36 68 31 20 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Hjemsted: Aarhus
<b>Direktion</b>	Jesper Stecher Thruø, direktør
<b>Revisor</b>	christensen & kjær statsautoriseret revisionsaktieselskab Rosengade 4 8300 Odder
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Kronjylland Tronholmen 1 8960

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejningsejendomme, investeringsvirksomhed samt enhver anden aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme optages til skønnede dagsværdier baseret på skøn over investors afkastkrav. Det anvendte skøn over afkastkravet er baseret på ledelsens erfaring på ejendomsmarkedet og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau samt andre regnskabsmæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 322.717, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 7.879.490.

### 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 Opes Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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, fratrukket omkostninger til investeringsejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

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

#### Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Årsrapport 2022 - Opes Ejendomme ApS - Side 5 af 10



## Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommen som investeringsejendom.

Dagsværdien er et udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider,

deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>853.721</b>	<b>826.541</b>
Personaleomkostninger	1	-366.454	-200.174
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>487.267</b>	<b>626.367</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>487.267</b>	<b>626.367</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>487.267</b>	<b>626.367</b>
Finansielle indtægter	2	12.006	183.863
Finansielle omkostninger	3	-86.427	-354.066
<b>Resultat før skat</b>		<b>412.846</b>	<b>456.164</b>
Skat af årets resultat	4	-90.129	-100.978
<b>Årets resultat</b>		<b>322.717</b>	<b>355.186</b>
Overført resultat		322.717	355.186
		<b>322.717</b>	<b>355.186</b>

**Balance pr. 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	24.500.000	24.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>24.500.000</u>	<u>24.500.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>24.500.000</u>	<u>24.500.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	11.128.865
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>11.128.865</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>247.235</u>	<u>170.028</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>247.235</u>	<u>11.298.893</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>24.747.235</u></u>	<u><u>35.798.893</u></u>



**Balance pr. 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		7.829.490	6.306.773
<b>Egenkapital</b>		<b>7.879.490</b>	<b>6.356.773</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.351.749	1.351.996
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.351.749</b>	<b>1.351.996</b>
Ansvarlig lånekapital		1.000.000	1.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		13.578.480	13.830.147
Deposita		568.143	529.219
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>15.146.623</b>	<b>15.359.366</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	125.639	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		107.128	12.622.034
Selskabsskat		90.376	75.760
Anden gæld		46.230	32.964
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>369.373</b>	<b>12.730.758</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>15.515.996</b>	<b>28.090.124</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>24.747.235</b>	<b>35.798.893</b>

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	6.306.773	6.356.773
Årets resultat	0	322.717	322.717
Tilskud fra koncern	0	1.200.000	1.200.000
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>7.829.490</b>	<b>7.879.490</b>

## Noter

	2022 kr.	2021 kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	365.752	199.874
Andre personaleomkostninger	702	300
	<u><b>366.454</b></u>	<u><b>200.174</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	11.801	183.792
Andre finansielle indtægter	0	71
Renteindtægt skattekonto	205	0
	<u><b>12.006</b></u>	<u><b>183.863</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	234.665
Andre finansielle omkostninger	86.427	119.401
	<u><b>86.427</b></u>	<u><b>354.066</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	90.376	111.760
Årets udskudte skat	-247	-10.782
	<u><b>90.129</b></u>	<u><b>100.978</b></u>
<b>5 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investeringsejendomme
		<u>18.123.970</u>
Kostpris 1. januar 2022		<u>18.123.970</u>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Kostpris 31. december 2022	18.123.970
Værdireguleringer 1. januar 2022	6.376.030
Værdireguleringer 31. december 2022	6.376.030
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>24.500.000</b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendom i 2022 består af 1 ejendom klassificeret til privat udlejning og beliggende i Århus. Investeringsejendommen er jfr. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model.

Afkastkravet er fastsat for ejendommen til: 3,38%.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommen. Forventede drifts- administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den derefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv. ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld		
	1. januar 2022	31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	1.000.000	1.000.000	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	13.830.147	13.704.119	125.639	13.079.828
Deposita	529.219	568.143	0	568.143
	<b>15.359.366</b>	<b>15.272.262</b>	<b>125.639</b>	<b>13.647.971</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Thru Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2022 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.



Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift. Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.

## Underskrivere

Mit 



**Jesper Stecher Thru**  
Dirigent og Direktør

d5ec7f24-4873-4ea3-876d-7b18415e0285  
28-02-2023 17:31

Mit 



**Henrik Rysgaard Chri...**  
statautoriseret revisor

1f12c3ae-fcb3-41ae-bd51-9f6e52ed0783  
28-02-2023 19:55

## Dokumenter i transaktionen

Opes Ejendomme ApS - Ekstern årsrapport - 2022.pdf

*Nærværende dokument*

Thru Holding ApS - Ekstern årsrapport - 2022.pdf

Cesa Ejendomme ApS - Ekstern årsrapport - 2022.pdf

KBT Construct ApS - Ekstern årsrapport - 2022.pdf



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan verificeres dokumentets ægthed

Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.