

OP 17 Invest ApS

**Emmerskevej 2, St. Emmerske
6270 Tønder**

CVR-nummer 38 80 28 44

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 21. april 2023

Ole Frisk Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----------|
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Påtegning og erklæring | |
| Ledespåtegning | 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

OP 17 Invest ApS
Emmerskevej 2, St. Emmerske
6270 Tønder

Hjemstedskommune: Tønder
CVR-nummer: 38 80 28 44
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Direktion

Benthe Frisk
Ole Frisk Petersen

Pengeinstitut

Kreditbanken A/S

Advokat

Advodan Tønder

Revisor

Dansk Revision Tønder I/S
Registreret revisionsinteressentskab
Ribelandevej 30
6270 Tønder

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for OP 17 Invest 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, 21. april 2023

Direktionen:

Benthe Frisk

Ole Frisk Petersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i OP 17 Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for OP 17 Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 revisorers 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.

Tønder, 21. april 2023

Dansk Revision Tønder I/S

Registreret revisionsinteressentskab, CVR-nr. 33219229

Karl J. Matzen
Registreret revisor
mne9977

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

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.

| Note | Resultatopgørelse | 2022 DKK | 2021 1.000 DKK |
|--|--|----------------|-------------------|
| Perioden 1. januar - 31. december | | | |
| | Bruttofortjeneste | 63.161 | 18 |
| 1 | Af- og nedskrivninger, anlægsaktiver | -15.069 | -11 |
| | Resultat før finansielle poster | 48.092 | 8 |
| 2 | Finansielle indtægter | 3.013 | 13 |
| 3 | Finansielle omkostninger | -72.355 | -37 |
| | Resultat før skat | -21.250 | -16 |
| 4 | Skat af årets resultat | 1.000 | 3 |
| | Årets resultat | -20.250 | -13 |
| Forslag til resultatdisponering: | | | |
| | Overført resultat | -20.250 | -13 |
| | Resultatdisponering i alt | -20.250 | -13 |
| 5 | Antal beskæftigede | | |

| Note | Balance | 2022 DKK | 2021 1.000 DKK |
|---------------------------------|---|------------------|-------------------|
| Aktiver pr. 31. december | | | |
| 6 | Grunde og bygninger | 2.286.634 | 2.302 |
| | Materielle anlægsaktiver | 2.286.634 | 2.302 |
| | Anlægsaktiver i alt | 2.286.634 | 2.302 |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0 | 1 |
| | Tilgodehavende skat | 4.000 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | 73.554 | 71 |
| | Tilgodehavender | 77.554 | 71 |
| | Likvide beholdninger | 70.604 | 90 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 148.158 | 161 |
| | Aktiver i alt | 2.434.792 | 2.462 |

| Note | Balance | 2022 DKK | 2021 1.000 DKK |
|----------------------------------|--|------------------|-------------------|
| Passiver pr. 31. december | | | |
| 7 | Virksomhedskapital | 50.000 | 50 |
| | Overført resultat | 229.927 | 250 |
| | Egenkapital i alt | 279.927 | 300 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 39.000 | 40 |
| | Hensatte forpligtelser | 39.000 | 40 |
| | Andre pengekreditorer | 333.865 | 320 |
| 8 | Langfristede gældsforpligtelser | 333.865 | 320 |
| | Kreditinstitutter | 1.750.000 | 1.767 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 32.000 | 35 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | 1.782.000 | 1.802 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 2.115.865 | 2.122 |
| | Passiver i alt | 2.434.792 | 2.462 |
| 9 | Eventualforpligtelser | | |
| 10 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

Egenkapitaloppgørelse

| Egenkapital | Virksom- hedskapi- tal | Overført resultat | I alt |
|-----------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|--------------|
| | 1.000 DKK | 1.000 DKK | 1.000 DKK |
| Perioden 1. januar - 31. december | | | |
| Saldo primo | 50 | 250 | 300 |
| Årets resultat | 0 | -20 | -20 |
| Egenkapital ultimo | 50 | 230 | 280 |

| Noter | 2022 | 2021 |
|---|------------------|--------------|
| | DKK | 1.000 DKK |
| 1 Af- og nedskrivninger, anlægsaktiver | | |
| Afskrivning bygninger | 15.069 | 11 |
| Af- og nedskrivninger, anlægsaktiver i alt | 15.069 | 11 |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Andre finansielle indtægter | 3.013 | 13 |
| Finansielle indtægter i alt | 3.013 | 13 |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 72.355 | 37 |
| Finansielle omkostninger i alt | 72.355 | 37 |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Regulering af udskudt skat | -1.000 | -3 |
| Skat af årets resultat i alt | -1.000 | -3 |
| 5 Antal beskæftigede | | |
| Selskabet har i regnskabsåret haft 2 ulønnede direktører ansat. | | |
| 6 Grunde og bygninger | | |
| Kostpris 1. januar | 2.395.990 | 301 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 2.095 |
| Kostpris 31. december | 2.395.990 | 2.396 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar | -94.287 | -84 |
| Årets af- og nedskrivninger | -15.069 | -11 |
| Afskrivninger 31. december | -109.356 | -94 |
| Grunde og bygninger i alt | 2.286.634 | 2.302 |

| Noter | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|---------------|-----------|
| | DKK | 1.000 DKK |
| 7 Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital, primo | 50.000 | 50 |
| Virksomhedskapital i alt | 50.000 | 50 |

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

8 Langfristede gældsforpligtelser

| | | |
|--|----------------|------------|
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 333.865 | 320 |
| Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år | 0 | 0 |

9 Eventualforpligtelser

Ingen.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 1.115.000, der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 2.087.671. Heraf er ejerpantebreve på i alt kr. 1.100.000 deponeret til sikkerhed for bankgæld samt kr. 15.000 deponeret til sikkerhed for eventuelle forpligtelser til ejerforening relateret til en af selskabets ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

| Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger: | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|------------|
| Industriejendomme | 25 år | 19 tkr. |
| Beboelsejendomme | 100 år | 1.500 tkr. |

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 gælds metode 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.”

Benthe Frisk

Direktør

Serienummer: bba7d54e-72ea-441e-80e9-66b54017f439

IP: 95.154.xxx.xxx

2023-04-25 08:32:38 UTC



Ole Frisk Petersen

Direktør

Serienummer: 537b50da-d066-42be-8801-f3e0ee48018e

IP: 95.154.xxx.xxx

2023-04-25 08:50:52 UTC



Karl J. Matzen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:33219229-RID:1291974779197

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-04-25 08:53:16 UTC



Ole Frisk Petersen

Dirigent

Serienummer: 537b50da-d066-42be-8801-f3e0ee48018e

IP: 95.154.xxx.xxx

2023-04-25 08:56:11 UTC



Penneo dokumentnøgle: N57HE-8P2U3-4DX4E-82CKU-B5TT5-JFUDQ

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>