

OP 17 Invest ApS

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

CVR-nummer 38 80 28 44

Årsrapport

1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 16. februar 2024

Ole Frisk Petersen
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

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

Hjemstedskommune: Tønder
CVR-nummer: 38 80 28 44
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023

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 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, 16. februar 2024

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 2023 - 31. december 2023 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, 16. februar 2024

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.

		2023	2022
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	64.647	63
1	Af- og nedskrivninger, anlægsaktiver	-15.069	-15
	Resultat før finansielle poster	49.579	48
2	Finansielle indtægter	322	3
3	Finansielle omkostninger	-78.608	-72
	Resultat før skat	-28.707	-21
4	Skat af årets resultat	5.000	1
	Årets resultat	-23.707	-20
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	-23.707	-20
	Resultatdisponering i alt	-23.707	-20
5	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
6	Grunde og bygninger	2.271.566	2.287
	Materielle anlægsaktiver	2.271.566	2.287
	Anlægsaktiver i alt	2.271.566	2.287
	Tilgodehavende skat	0	4
	Andre tilgodehavender	0	74
	Tilgodehavender	0	78
	Likvide beholdninger	0	71
	Omsætningsaktiver i alt	0	148
	Aktiver i alt	2.271.566	2.435

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
7	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	206.219	230
	Egenkapital i alt	256.219	280
	Hensættelser til udskudt skat	34.000	39
	Hensatte forpligtelser	34.000	39
	Andre pengekreditorer	494.130	334
8	Langfristede gældsforpligtelser	494.130	334
	Kreditinstitutter	1.454.309	1.750
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.907	32
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.487.216	1.782
	Gældsforpligtelser i alt	1.981.346	2.116
	Passiver i alt	2.271.566	2.435
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	230	280
Årets resultat	0	-24	-24
Egenkapital ultimo	50	206	256

Noter	2023	2022
	DKK	1.000 DKK
1 Af- og nedskrivninger, anlægsaktiver		
Afskrivning bygninger	15.069	15
Af- og nedskrivninger, anlægsaktiver i alt	15.069	15
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	322	3
Finansielle indtægter i alt	322	3
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	78.608	72
Finansielle omkostninger i alt	78.608	72
4 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-5.000	-1
Skat af årets resultat i alt	-5.000	-1
5 Antal beskæftigede		
Selskabet har i regnskabsåret haft 2 ulønnede direktører ansat.		
6 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	2.395.990	2.396
Kostpris 31. december	2.395.990	2.396
Af- og nedskrivninger 1. januar	-109.356	-94
Årets af- og nedskrivninger	-15.069	-15
Afskrivninger 31. december	-124.424	-109
Grunde og bygninger i alt	2.271.566	2.287

Noter	2023	2022
	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	494.130	334
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	494.130	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 2023 udgør kr. 2.081.720. 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 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.”

Ole Frisk Petersen

Direktionsmedlem

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

IP: 95.154.xxx.xxx

2024-02-19 08:37:37 UTC



Benthe Frisk

Direktionsmedlem

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

IP: 95.154.xxx.xxx

2024-02-22 06:56:32 UTC



Karl Jürgen Matzen

Dansk Revision Tønder I/S Reg. Revisionsinteressentskab CVR:
33219229

Registreret revisor

Serienummer: 703e17ce-5ab7-4122-9164-e49a199922b4

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-02-22 07:12:55 UTC



Ole Frisk Petersen

Dirigent

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

IP: 95.154.xxx.xxx

2024-02-22 09:23:17 UTC



Penneo dokumentnøgle: 23WK1-6J8BF-AFSUF-10G5X-F8V8P-YXDD1

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 tidsstempelt 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/validator**