

**OP 17 Invest ApS**

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

**CVR-nummer 38 80 28 44**

**Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27. maj 2021



Peter A. Petersen

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	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

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

Hjemstedskommune: Tønder  
CVR-nummer: 38 80 28 44  
Regnskabsperiode: 1. januar 2020 - 31. december 2020

### Direktion

Peter A. Petersen  
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 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, 14. april 2021

Direktionen:



Peter A. Petersen

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 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 revisors Etiske 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.

Tønder, 14. april 2021

### 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.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

		2020	2019
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>29.281</b>	<b>437</b>
1	Af- og nedskrivninger, anlægsaktiver	-9.117	-63
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>20.164</b>	<b>373</b>
2	Finansielle indtægter	15.541	0
3	Finansielle omkostninger	-12.338	-12
	<b>Resultat før skat</b>	<b>23.367</b>	<b>362</b>
4	Skat af årets resultat	-4.900	-79
	<b>Årets resultat</b>	<b>18.467</b>	<b>283</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	18.467	283
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>18.467</b>	<b>283</b>
5	Særlige poster		
6	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
7	Grunde og bygninger	217.198	226
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>217.198</b>	<b>226</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>217.198</b>	<b>226</b>
	Andre tilgodehavender	457.177	0
	Periodeafgrænsningsposter	3.000	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>460.177</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>30.835</b>	<b>450</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>491.012</b>	<b>450</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>708.210</b>	<b>676</b>



Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
8	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	262.935	244
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>312.935</b>	<b>294</b>
	Hensættelser til udskudt skat	43.000	70
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>43.000</b>	<b>70</b>
	Andre pengekreditorer	307.875	296
9	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>307.875</b>	<b>296</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	13
	Selskabsskat	31.900	0
	Anden gæld	0	3
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>44.400</b>	<b>16</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>352.275</b>	<b>312</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>708.210</b>	<b>676</b>
10	Eventualforpligtelser		
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	50	244	294
Årets resultat	0	18	18
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>263</b>	<b>313</b>

Noter	2020	2019
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger, anlægsaktiver</b>		
Afskrivning bygninger	9.117	9
Nedskrivning bygninger efter brand	0	54
<b>Af- og nedskrivninger, anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.117</b>	<b>63</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	15.541	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>15.541</b>	<b>0</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	12.338	12
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>12.338</b>	<b>12</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	31.900	0
Regulering af udskudt skat	-27.000	79
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>4.900</b>	<b>79</b>

**5 Særlige poster**

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til selskabets indtjeningsskabende driftsaktivitet og som over tid har væsentlig betydning.

Som omtalt i ledelsesberetningen sidste regnskabsår var selskabets resultat for 2019 påvirket af en brand i selskabets ejendom. Dette forhold afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift, og var derfor medtaget i denne note.

For regnskabsåret 2020 foreligger der ikke nogen særlige poster.

Særlige poster for regnskabsåret 2019 er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

Indtægter:

Forsikringserstatning vedrørende brand, kr. 450.000 indgår i posten "Andre driftsindtægter"  
(Som en del af Bruttofortjenesten)

	2020	2019
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
Omkostninger:		
Reparationsomkostninger vedrørende brand, kr. 47.350 indgår i posten "Andre eksterne omkostninger"		
(Som en del af Bruttofortjenesten)		
Nedskrivning på bygninger, som følge af brand, kr. 54.163 indgår i posten "Af- og nedskrivninger, anlægsaktiver"		
<b>6</b>	<b>Antal beskæftigede</b>	
	Selskabet har i regnskabsåret haft 2 ulønnede direktører ansat.	
<b>7</b>	<b>Grunde og bygninger</b>	
	300.880	301
Kostpris 1. januar	<u>300.880</u>	<u>301</u>
Kostpris 31. december		
	-74.564	-11
Af- og nedskrivninger 1. januar	<u>-9.117</u>	<u>-63</u>
Årets af- og nedskrivninger		
Afskrivninger 31. december	<u>-83.682</u>	<u>-75</u>
<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b><u>217.198</u></b>	<b><u>226</u></b>
<b>8</b>	<b>Virksomhedskapital</b>	
	50.000	50
Virksomhedskapital, primo	<u>50.000</u>	<u>50</u>
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>50</u></b>
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.		
<b>9</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
	307.875	296
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	0	0
<b>10</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>	
Ingen.		

	2020	2019
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

**11**      **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.

## 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.

### 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
Bygninger	25 år	0 %

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.