

  
**O.P.A. Ejendomme ApS**

Strandgade 22, 5300 Kerteminde

**CVR-nr. 21 41 36 90**


**Årsrapport for perioden**

**1. januar til 31. december 2024**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2025

---

Peter Nielsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for O.P.A. 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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.

Kerteminde, den 24. juni 2025

### Direktion

Peter Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i O.P.A. Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for O.P.A. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 vores 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 revisorers 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.

Odense, den 24. juni 2025

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Christoffer Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne36180

## Selskabsoplysninger

Selskabet	O.P.A. Ejendomme ApS Strandgade 22 5300 Kerteminde CVR-nr.: 21 41 36 90 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024 Stiftet: Hjemsted: Kerteminde
Direktion	Peter Nielsen
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udleje ejendomme til beboelse og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på kr. 58.622, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 591.457.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>103.327</b>	<b>90</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-68.967	-61
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>34.360</b>	<b>29</b>
Finansielle indtægter	3	176.683	160
Finansielle omkostninger	4	-266.151	-130
<b>Resultat før skat</b>		<b>-55.108</b>	<b>59</b>
Skat af årets resultat	5	-3.514	39
<b>Årets resultat</b>		<b>-58.622</b>	<b>98</b>
Overført resultat		-58.622	98
		<b>-58.622</b>	<b>98</b>

## Balance 31. december

	Note	2024	2023
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	6	5.224.147	4.948
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.224.147</b>	<b>4.948</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.224.147</b>	<b>4.948</b>
Udskudt skatteaktiv		35.045	39
Selskabsskat		15.076	18
<b>Tilgodehavender</b>		<b>50.121</b>	<b>57</b>
Værdipapirer		1.028.565	853
<b>Værdipapirer</b>		<b>1.028.565</b>	<b>853</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>390.028</b>	<b>4</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.468.714</b>	<b>914</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>6.692.861</b>	<b>5.862</b>

## Balance 31. december

	Note	2024	2023
		kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		466.457	525
<b>Egenkapital</b>		<b>591.457</b>	<b>650</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.067.165	2.623
Anden gæld		352.529	353
Selskabsdeltagere og ledelse		1.411.426	1.324
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>5.831.120</b>	<b>4.300</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	98.179	97
Banker		0	774
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.500	6
Anden gæld		82.355	20
Deposita		80.250	15
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>270.284</b>	<b>912</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.101.404</b>	<b>5.212</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.692.861</b>	<b>5.862</b>
Oplysning om dagsværdi	2		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	125.000	525.079	650.079
Årets resultat	0	-58.622	-58.622
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>466.457</b>	<b>591.457</b>

## Noter

	2024 kr.	2023 t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Aktier og andre børshandlede værdipapirer</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	800.512	0
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	170.966	159
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	964.345	801
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	176.683	160
	<b>176.683</b>	<b>160</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	266.151	130
	<b>266.151</b>	<b>130</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	3.514	-39
	<b>3.514</b>	<b>-39</b>

## Noter

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	kr.
Kostpris 1. januar	5.348.694
Tilgang i årets løb	344.968
Kostpris 31. december	<u>5.693.662</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	400.548
Årets afskrivninger	68.967
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>469.515</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>5.224.147</u></u></b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.720.440	4.165.344	98.179	3.675.012
Selskabsdeltagere og ledelse	1.323.564	1.411.426	0	0
Anden gæld	352.529	352.529	0	0
	<u><b>4.396.533</b></u>	<u><b>5.929.299</b></u>	<u><b>98.179</b></u>	<u><b>3.675.012</b></u>

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.165, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 5.224.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for O.P.A. Ejendomme ApS for 2024 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.

### 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes månedligt, så de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution og administration.

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. 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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Udlejningsejendomme	25-75 år	1.075 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

### 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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.