

## **O. P. EJENDOMSSERVICE ApS**

Vindrosen 4  
4760 Vordingborg

CVR.nr. 28 13 36 34

### **Årsrapport for året 2023/24**

19. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 21 / 1 2025.



Dirigent  
Hans Jørn Larsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	11
Balance pr. 30. september	12-13
Noter	14

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

O. P. EJENDOMSSERVICE ApS  
Vindrosen 4  
4760 Vordingborg

Telefon: 5537 0412

CVR-nr.: 28 13 36 34

Stiftet: 1. september 2004

Hjemsted: Vordingborg

Regnskabsår: 1. oktober 2023 - 30. september 2024

**Direktion**

Hans Jørn Larsen  
Allan Stig Jensen

**Pengeinstitut**

Jyske Bank  
Algade 57  
4760 Vordingborg

**Revisor**

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab  
Næstvedvej 2  
4760 Vordingborg  
CVR nr 37 12 19 24  
P-nr 10 20 78 52 72

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2023/24 for O. P. EJENDOMSSERVICE ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og den finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 10. januar 2025

**I direktionen**

Hans Jørn Larsen



Allan Stig Jensen



## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i O. P. EJENDOMSSERVICE ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for O. P. EJENDOMSSERVICE ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem 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 Deres 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, De 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.

Vordingborg, den 10. januar 2025

**Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab**

37 12 19 24



Jesper Bo Winther  
Statsautoriseret revisor  
Medlem af FSR - danske revisorer  
mne26864

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter:**

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsinspektør- og viceværtvirksomhed.

### **Usædvanlige forhold:**

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Der er ingen usikkerhed forbundet ved indregning eller måling af specifikke poster i årsregnskabet.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Regnskabsåret er forløbet tilfredsstillende.

Selskabets ejendom er solgt i regnskabsåret med en avance på kr. 141.000, der er indregnet i bruttofortjenesten.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for O. P. EJENDOMSSERVICE ApS er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling:

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, baseret på følgende kriterier:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt og
- på salgstidspunktet er indbetalingen modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Indtægter indregnes herudfra 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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb, der forfalder ved udløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste:

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning:

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger:

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste/tab ved salg af materielle anlægsaktiver, lønrefusioner mv.

#### Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger:

Personaleomkostninger omfatter løn og gager inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris (anskaffelsespris med tillæg af omkostninger) med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af forventet restværdi. Der afskrives ikke på grunde.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: 3-10 år, scrapværdi 0

## Anvendt regnskabspraksis

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

Småanskaffelser, som enkeltvist og akkumuleret er uvæsentlige, fradrages straks i resultatopgørelsen.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver:**

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstesten af hvert enkelt aktiv henholdsvis en gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Varebeholdninger:**

**Varebeholdninger** måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for **handelsvarer, råvarer og hjælpematerialer** omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### **Tilgodehavender:**

**Tilgodehavender** måles i balancen til amortiseret kostpris, oftest svarende til nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Udskudt skat:**

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med statusdagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er skattesatsen 22%.

### **Finansielle gældsforpligtelser:**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Selskabsskat:**

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.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>2.566.938</b>	<b>2.288.943</b>
1 Personaleomkostninger	-1.861.930	-1.881.151
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-104.762	-105.145
Andre driftsomkostninger	-69.687	-149.187
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>530.559</b>	<b>153.460</b>
Andre finansielle indtægter	33.733	0
Andre finansielle omkostninger	-14.785	-17.551
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>549.507</b>	<b>135.909</b>
Skat af årets resultat	-242.460	-31.430
Andre skatter	-15.000	14.816
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>292.047</b>	<b>119.295</b>
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	270.000	0
Ekstraordinært udbytte	244.000	0
Overført til næste år	-221.953	119.295
	<b>292.047</b>	<b>119.295</b>

## Balance pr. 30. september

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Aktiver:</b>		
<b>Anlægsaktiver:</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
Grunde og bygninger	0	1.932.164
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	523.566	189.678
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>523.566</u>	<u>2.121.842</u>
 <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	 <u>523.566</u>	 <u>2.121.842</u>
 <b>Omsætningsaktiver:</b>		
<b>Varebeholdninger:</b>		
Råvarer og hjælpematerialer	43.891	43.891
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<u>43.891</u>	<u>43.891</u>
 <b>Tilgodehavender:</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	363.280	443.922
Andre tilgodehavender	137.392	213.708
Tilgodehavende selskabsskat	0	21.530
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>500.672</u>	<u>679.160</u>
 <b>Likvide beholdninger</b>	 <u>1.570.790</u>	 <u>183.332</u>
 <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	 <u>2.115.353</u>	 <u>906.383</u>
 <b>AKTIVER I ALT</b>	 <u>2.638.919</u>	 <u>3.028.225</u>

## Balance pr. 30. september

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Passiver:</b>		
<b>Egenkapital:</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud	1.712.100	1.934.053
Forslag til udbytte for regnskabsåret	270.000	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>2.107.100</u></b>	<b><u>2.059.053</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser:</b>		
Hensættelser til udskudt skat	25.201	20.913
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>25.201</u></b>	<b><u>20.913</u></b>
<b>Gældsforpligtelser:</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	0	447.838
Selskabsskat	229.172	6.942
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>229.172</u></b>	<b><u>454.780</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	0	62.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	113.206	91.276
Selskabsskat	15.015	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	149.225	340.203
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>277.446</u></b>	<b><u>493.479</u></b>
<b>2 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>506.618</u></b>	<b><u>948.259</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>2.638.919</u></b>	<b><u>3.028.225</u></b>
3 Sikkerheder og pantsætninger		
4 Eventualposter mv.		

## Noter

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.725.223	1.725.871
Pensioner	96.159	110.576
Andre omkostninger til social sikring	40.548	44.704
	<u>1.861.930</u>	<u>1.881.151</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>4,0</u>	<u>5,0</u>
<b>2 Gældsforpligtelser</b>		
Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>200.000</u>
<b>3 Sikkerheder og pantsætninger</b>		
Selskabet har udstedt ejerpantebreve med pant i grunde og bygninger samt øvrige materielle anlægsaktiver. Ejerpantebrevene er deponeret som sikkerhed for bankgæld og de udgør	<u>665.000</u>	<u>665.000</u>
Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør	<u>0</u>	<u>1.932.164</u>
Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut, er der stillet virksomhedspant, nominelt	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Virksomhedspantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør		
Varebeholdninger	<u>43.891</u>	<u>43.891</u>
Tilgodehavender	<u>500.672</u>	<u>657.630</u>
Anlægsaktiver	<u>523.566</u>	<u>189.678</u>
<b>4 Eventualposter mv.</b>		
<b>Eventualforpligtelser:</b>		
Samlede eventualforpligtelser i alt, herunder leasing-, kautions- og garantiforpligtelser mv.	<u>381.000</u>	<u>596.000</u>