

**Opus Vitae ApS**  
**CVR-nr. 10912202**  
**Vibevænget 9**  
**6710 Esbjerg V**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Jørn Brix

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Opus Vitae ApS  
Vibevænget 9  
6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 10912202

Stiftet: 01.05.1987

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Inge Lise Brix  
Jørn Brix

### **Direktion**

Jørn Brix

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Frodesgade 125  
Postboks 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Opus Vitae ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 21.04.2016

### Direktion

Jørn Brix

### Bestyrelse

Inge Lise Brix

Jørn Brix

## **Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Opus Vitae ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Opus Vitae ApS for regnskabsperioden 01.01.2015 - 31.12.2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 den daglige 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 21.04.2016

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jesper Smedegaard  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabet udøver investeringsvirksomhed og udleje af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i regnskabsåret opnået et mindre tilfredsstillende resultat.

Årets resultat blev et underskud på 22.970 kr. mod et underskud på 18.573 kr. i 2014.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen i den regnskabsperiode de vedrører.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendommens driftsomkostninger, administrationsomkostninger mv.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra værdipapirer, renteindtægter, herunder nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld, nettokurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris.

Bygninger

100 år

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		52.600	51.600
Andre eksterne omkostninger		<u>(66.221)</u>	<u>(65.906)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>(13.621)</b>	<b>(14.306)</b>
Af- og nedskrivninger		<u>(4.212)</u>	<u>(4.126)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(17.833)</b>	<b>(18.432)</b>
Andre finansielle indtægter		6.265	11.590
Andre finansielle omkostninger		<u>(16.281)</u>	<u>(16.181)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(27.849)</b>	<b>(23.023)</b>
Skat af ordinært resultat	1	<u>4.879</u>	<u>4.450</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(22.970)</u></b>	<b><u>(18.573)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(22.970)</u>	<u>(18.573)</u>
		<b><u>(22.970)</u></b>	<b><u>(18.573)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		361.605	340.590
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>361.605</b>	<b>340.590</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>361.605</b>	 <b>340.590</b>
 Udskudt skat		9.929	5.050
Andre tilgodehavender		3.428	4.499
Tilgodehavende selskabsskat		860	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>14.217</b>	<b>9.549</b>
 Andre værdipapirer og kapitalandele		193.327	181.262
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>193.327</b>	<b>181.262</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>5.131</b>	 <b>36.692</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>212.675</b>	 <b>227.503</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>574.280</b>	 <b>568.093</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>46.095</u>	<u>69.065</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>171.095</u></b>	<b><u>194.065</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>282.044</u>	<u>291.729</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>282.044</u></b>	<b><u>291.729</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	9.400	8.700
Anden gæld		<u>111.741</u>	<u>73.599</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>121.141</u></b>	<b><u>82.299</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>403.185</u></b>	<b><u>374.028</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>574.280</u></b>	<b><u>568.093</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	69.065	194.065
Årets resultat	0	(22.970)	(22.970)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>46.095</b>	<b>171.095</b>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.		
<b>1. Skat af ordinært resultat</b>				
Ændring af udskudt skat	(4.879)	(4.450)		
	<u>(4.879)</u>	<u>(4.450)</u>		
			<b>Grunde og bygninger</b>	
			kr.	
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo		421.148		
Tilgange		<u>25.227</u>		
<b>Kostpris ultimo</b>		<u><b>446.375</b></u>		
Af- og nedskrivninger primo		(80.558)		
Årets afskrivninger		<u>(4.212)</u>		
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u><b>(84.770)</b></u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>361.605</b></u>		
	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald efter</b>	<b>Restgæld efter</b>
	<b>12 måneder</b>	<b>12 måneder</b>	<b>12 måneder</b>	<b>5 år</b>
	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2015</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	<u>8.700</u>	<u>9.400</u>	<u>282.044</u>	<u>240.000</u>
	<u><b>8.700</b></u>	<u><b>9.400</b></u>	<u><b>282.044</b></u>	<u><b>240.000</b></u>
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.				
Til sikkerhed for forpligtelser over for ejerforeningen, er vedtægter lyst pantstiftende for 10.000 kr.				
Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 362 t.kr.				