

Opus Ejendomme A/S

Vedbæk Strandvej 433B, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 29 44 42 93

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2019.

Søren Friis
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Opus Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 31. maj 2019

Direktion

Søren Friis

Bestyrelse

Ulla Wøldike Friis
Formand

Søren Friis

Peter Jannick Mazanti-Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Opus Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Opus Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 31. maj 2019

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Carlsen

statsautoriseret revisor
mne23451

Selskabsoplysninger

Selskabet	Opus Ejendomme A/S Vedbæk Strandvej 433B 2950 Vedbæk CVR-nr.: 29 44 42 93 Hjemsted: Rudersdal Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Ulla Wøldike Friis, Formand Søren Friis Peter Jannick Mazanti-Andersen
Direktion	Søren Friis
Revisor	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at eje anparterne i Opus Properties 1 ApS.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 t.kr.
Bruttotab	-16.635	-11
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	2.471.131	2.943
Andre finansielle indtægter	165.280	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-37.746	-41
Resultat før skat	2.582.030	2.891
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	2.582.030	2.891
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	11.981
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.471.131	-19.110
Overføres til overført resultat	110.899	10.020
Disponeret i alt	2.582.030	2.891

Balance 31. december

Aktiver		2018	2017
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
2	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	20.849.718	18.378
	Finansielle anlægsaktiver i alt	20.849.718	18.378
	Anlægsaktiver i alt	20.849.718	18.378
Omsætningsaktiver			
	Udlån	2.857.500	0
	Tilgodehavender i alt	2.857.500	0
	Likvide beholdninger	8.297.520	8.960
	Omsætningsaktiver i alt	11.155.020	8.960
	Aktiver i alt	32.004.738	27.338

Balance 31. december

Passiver	2018	2017
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	500.000	500
3 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	9.024.718	6.553
3 Overført resultat	11.240.986	11.130
Egenkapital i alt	<u>20.765.704</u>	<u>18.183</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.681.874	5.209
Gæld til associerede virksomheder	248.215	239
Anden gæld	6.251	4
Ikke udbetalt ekstraordinært udbytte	2.302.694	3.703
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.239.034</u>	<u>9.155</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>11.239.034</u>	<u>9.155</u>
Passiver i alt	<u>32.004.738</u>	<u>27.338</u>
4 Eventualposter		

Noter

	2018 kr.	2017 t.kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	37.746	41
	37.746	41
2. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar 2018	11.825.000	11.825
Kostpris 31. december 2018	11.825.000	11.825
Reguleringer 1. januar 2018	6.553.587	25.663
Årets resultat	2.471.131	2.943
Udbytte	0	-22.053
Opskrivninger 31. december 2018	9.024.718	6.553
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	20.849.718	18.378

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos Opus Ejendomme A/S kr.
Opus Properties 1 ApS,	100 %	20.849.718	2.471.131	20.849.718

Noter

3. Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	Reserve for nettopskriv- ning efter den indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	0	6.553.587	11.130.087
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.471.131</u>	<u>110.899</u>
Egenkapital 31. december 2018	<u>500.000</u>	<u>0</u>	<u>9.024.718</u>	<u>11.240.986</u>

4. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Opus Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

Tilknyttet virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Opus Ejendomme A/S som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Søren Friis

Direktionsmedlem

På vegne af: Opus Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-081932790424

IP: 188.177.xxx.xxx

2019-05-31 07:47:01Z

NEM ID 

Søren Friis

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Opus Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-081932790424

IP: 188.177.xxx.xxx

2019-05-31 07:47:01Z

NEM ID 

Ulla Wøldike Friis

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Opus Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-947157611669

IP: 83.89.xxx.xxx

2019-05-31 09:41:14Z

NEM ID 

Peter Jannick Mazanti-Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Opus Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-473620313744

IP: 195.215.xxx.xxx

2019-05-31 15:30:30Z

NEM ID 

Claus Carlsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Opus Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-046054366474

IP: 62.243.xxx.xxx

2019-06-02 08:15:09Z

NEM ID 

Søren Friis

Dirigent

På vegne af: Opus Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-081932790424

IP: 188.177.xxx.xxx

2019-06-02 09:47:55Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8XF31-CQH2U-FHYX8-SUJZGQ-QENTT-5GYUG

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/validate>