

Opus Ejendomme A/S

Vedbæk Strandvej 433B, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 29 44 42 93

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juni 2018.

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 2017	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 7. juni 2018

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 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 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 7. juni 2018

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Carlsen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 23451

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>	2017 kr.	2016 kr.
Bruttotab	-10.870	-12.446
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	2.943.279	3.809.573
Andre finansielle indtægter	0	9.152
1 Øvrige finansielle omkostninger	-40.852	-5.911
Resultat før skat	2.891.557	3.800.368
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	2.891.557	3.800.368
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	11.981.384	3.550.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-19.109.521	3.809.573
Overføres til overført resultat	10.019.694	0
Disponeret fra overført resultat	0	-3.559.205
Disponeret i alt	2.891.557	3.800.368

Balance 31. december

Aktiver		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
2	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	18.378.587	37.488.108
	Finansielle anlægsaktiver i alt	18.378.587	37.488.108
	Anlægsaktiver i alt	18.378.587	37.488.108
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	8.960.316	815
	Omsætningsaktiver i alt	8.960.316	815
	Aktiver i alt	27.338.903	37.488.923

Balance 31. december

Passiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	500.000	500.000
3 Foreslået udbytte for regnskabsåret	-11.981.384	0
3 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.553.587	25.663.108
3 Overført resultat	23.111.471	1.110.393
Egenkapital i alt	<u>18.183.674</u>	<u>27.273.501</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.446.284	10.208.922
Anden gæld	6.251	6.500
Ikke udbetalt ekstraordinært udbytte	3.702.694	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.155.229</u>	<u>10.215.422</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>9.155.229</u>	<u>10.215.422</u>
Passiver i alt	<u>27.338.903</u>	<u>37.488.923</u>
4 Eventualposter		

Noter

	2017 kr.	2016 kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	40.852	5.911
	40.852	5.911
2. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar 2017	11.825.000	11.825.000
Kostpris 31. december 2017	11.825.000	11.825.000
Reguleringer 1. januar 2017	25.663.108	21.853.535
Årets resultat	2.943.279	3.809.573
Udbytte	-22.052.800	0
Opskrivninger 31. december 2017	6.553.587	25.663.108
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	18.378.587	37.488.108

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 %	18.378.587	2.943.279	18.378.587

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 2017	500.000	3.550.000	25.663.108	1.110.393
Årets overførte overskud eller underskud	0	-11.981.384	-19.109.521	10.019.694
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	0	11.981.384
Udbytte for regnskabsåret	0	-3.550.000	0	0
Egenkapital 31. december 2017	500.000	-11.981.384	6.553.587	23.111.471

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.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

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 kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

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 AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-081932790424

IP: 109.202.140.2

2018-06-11 12:08:19Z

NEM ID 

Søren Friis

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Opus Ejendomme AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-081932790424

IP: 109.202.140.2

2018-06-11 12:08:19Z

NEM ID 

Søren Friis

Direktør og dirigent

På vegne af: Opus Ejendomme AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-081932790424

IP: 109.202.140.2

2018-06-11 12:08:19Z

NEM ID 

Ulla Wøldike Friis

Bestyrelsesformand

På vegne af: Opus Ejendomme AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-947157611669

IP: 176.23.77.53

2018-06-11 13:07:54Z

NEM ID 

Peter Jannick Mazanti-Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Opus Ejendomme AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-473620313744

IP: 80.163.23.128

2018-06-13 07:20:47Z

NEM ID 

Claus Carlsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Opus Ejendomme AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-046054366474

IP: 62.243.184.60

2018-06-13 07:26:46Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: T04H0-G1XST-J5ZEEZ-ISL6H-ZW8BD-G76A1

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>**