

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936
T (+45) 33 110 220
F (+45) 33 110 520
www.grantthornton.dk

Opus Ejendomme A/S

Vedbæk Strandvej 433B, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 29 44 42 93

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juni 2016.



Søren Friis
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 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 2016

Direktion



Søren Friis

Bestyrelse

Ulla Wældike 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 2015 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 revisorers 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 2016

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Claus Carlsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Opus Ejendomme A/S Vedbæk Strandvej 433B 2950 Vedbæk
	CVR-nr.: 29 44 42 93
	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

Virksomhedens 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 som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Opus Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab 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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder 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.

Tilgodehavender

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

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”.

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
Bruttotab	-12.505	-9
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.221.680	26.118
Andre finansielle indtægter	0	2
1 Øvrige finansielle omkostninger	-20.775	-44
Resultat før skat	2.188.400	26.067
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	2.188.400	26.067
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	5.750.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-758.320	22.612
Overføres til overført resultat	0	3.455
Disponeret fra overført resultat	-2.803.280	0
Disponeret i alt	2.188.400	26.067

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
2	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	33.678.535	34.437
	Finansielle anlægsaktiver i alt	33.678.535	34.437
	Anlægsaktiver i alt	33.678.535	34.437
Omsætningsaktiver			
	Mellemregning Wibroe & Friis Invest ApS	0	59
	Tilgodehavender i alt	0	59
	Likvide beholdninger	2.528	0
	Omsætningsaktiver i alt	2.528	59
	Aktiver i alt	33.681.063	34.496

Balance 31. december

Passiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	21.853.535	22.612
Overført resultat	4.669.597	7.472
Egenkapital i alt	<u>27.023.132</u>	<u>30.584</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.651.679	3.904
Anden gæld	6.252	8
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.657.931</u>	<u>3.912</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>6.657.931</u>	<u>3.912</u>
Passiver i alt	<u>33.681.063</u>	<u>34.496</u>

4 Eventualposter

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	20.775	44
	20.775	44
2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2015	11.825.000	* 11.825
Kostpris 31. december 2015	11.825.000	11.825
Reguleringer 1. januar 2015	22.611.855	-3.506
Årets resultat	2.221.680	26.118
Udbytte	-2.980.000	0
Reguleringer 31. december 2015	21.853.535	22.612
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	33.678.535	34.437

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

		Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos Opus Ejendomme A/S kr.
Opus Properties 1 ApS,	Ejerandel 100% %	33.678.534	2.221.678	33.678.535
		33.678.534	2.221.678	33.678.535

Noter

3. Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	Overført resultat kr.
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	22.611.855	0	7.472.877
Årets overførte overskud eller underskud	0	-758.320	0	-2.803.280
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	0	5.750.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	0	-5.750.000
Egenkapital 31. december 2015	500.000	21.853.535	0	4.669.597

Aktiekapitalen er fordelt i aktier a 1.000 kr. og multipla heraf.
Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

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 m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.