

# **Opus Ejendomme A/S**

**Vedbæk Strandvej 433B, 2950 Vedbæk**

**CVR-nr. 29 44 42 93**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2017.



**Søren Friis**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 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 2017

### 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 2016 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 revisors 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 2017

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 9936



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  
Stockholmegade 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 for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

Note	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-12.446</b>	<b>-13</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.809.573	2.222
Andre finansielle indtægter	9.152	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-5.911	-21
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.800.368</b>	<b>2.188</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>3.800.368</b>	<b>2.188</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Aconto udbytte	3.550.000	5.749
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.809.573	-758
Disponeret fra overført resultat	-3.559.205	-2.803
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.800.368</b>	<b>2.188</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2016	2015
Note		kr.	t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	37.488.108	33.679
	Finansielle anlægsaktiver i alt	37.488.108	33.679
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>37.488.108</b>	<b>33.679</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	565	3
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>565</b>	<b>3</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>37.488.673</b>	<b>33.682</b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2016	2015
Note		kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	25.663.108	21.854
	Overført resultat	1.110.393	4.670
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>27.273.501</b>	<b>27.024</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til tilknyttede virksomheder	10.208.922	6.652
	Anden gæld	6.250	6
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.215.172	6.658
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.215.172</b>	<b>6.658</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>37.488.673</b>	<b>33.682</b>

**4 Eventualposter**

**Noter**

	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre rentekomkostninger	5.911	21
	<b>5.911</b>	<b>21</b>
<b>2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2016	11.825.000	11.825
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>11.825.000</b>	<b>11.825</b>
Reguleringer 1. januar 2016	21.853.535	22.612
Årets resultat	3.809.573	2.222
Udbytte	0	-2.980
<b>Opskrivninger 31. december 2016</b>	<b>25.663.108</b>	<b>21.854</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>37.488.108</b>	<b>33.679</b>

**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 %	37.488.108	3.809.573	37.488.108
		<b>37.488.108</b>	<b>3.809.573</b>	<b>37.488.108</b>

## Noter

### 3. Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.
Egenkapital 1. januar 2016	500.000	0	21.853.535	4.669.598
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	3.809.573	-3.559.205
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabet	0	0	0	3.550.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	0	-3.550.000
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>25.663.108</b>	<b>1.110.393</b>

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

### 4. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab 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.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder nettoomsætning andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### **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 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.

#### 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.

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.