

# Opus Ejendomme A/S

Plantagevej 60, 3460 Birkerød

CVR-nr. 29 44 42 93

## Årsrapport

2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. januar 2023.

---

Gitte Holmberg Madsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledespåtegning  | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab         | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |             |
| Selskabsoplysninger                                     | 3           |
| Ledelsesberetning                                       | 4           |
| <b>Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 5           |
| Resultatopgørelse                                       | 8           |
| Balance   | 9           |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 11          |
| Noter   | 12          |

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 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. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 5. januar 2023

### Direktion

Gitte Holmberg Madsen

### Bestyrelse

Torben Lymann Wibroe  
Formand

Victor Holmberg Wibroe

Gitte Holmberg Madsen

## 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. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Glostrup, den 5. januar 2023

### **PKF Munkebo Vindelev**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 14 11 92 99

H. Munkebo Christiansen  
Statsautoriseret revisor  
mne3644

## Selskabsoplysninger

---

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>        | Opus Ejendomme A/S<br>Plantagevej 60<br>3460 Birkerød  |
|                         | CVR-nr.: 29 44 42 93   |
|                         | Stiftet: 1. januar 2006  |
|                         | Hjemsted: Rudersdal Kommune  |
|                         | Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022<br>17. regnskabsår                           |
| <b>Bestyrelse</b>       | Torben Lymann Wibroe, Formand<br>Victor Holmberg Wibroe<br>Gitte Holmberg Madsen               |
| <b>Direktion</b>        | Gitte Holmberg Madsen  |
| <b>Revisor</b>          | PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab<br>Hovedvejen 56<br>2600 Glostrup |
| <b>Bankforbindelse</b>  | Sparekassen Kronjylland, Bag Haverne 20, 4600 Køge   |
| <b>Modervirksomhed</b>  | Coco Invest, Birkerød ApS  |
| <b>Dattervirksomhed</b> | Opus Properties 1 ApS, Birkerød  |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at eje kapitalandele og hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 448 t.kr. mod 149 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som ville 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. 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. Regnskabsperioden blev omlagt i forrige regnskabsår, og sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter derfor perioden 1. januar 2021 - 30. september 2021.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### Resultat af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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 og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed 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. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

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.



## 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 tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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 skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Opus Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

---

| <u>Note</u>                                      | 1/10 2021<br>- 30/9 2022 | 1/1 2021<br>- 30/9 2021 |
|--|--------------------------|-------------------------|
| <b>Bruttotab</b>                                 | <b>-28.124</b>           | <b>-9.375</b>           |
| Resultat af kapitalandel i tilknyttet virksomhed | -29.362                  | 224.100                 |
| Andre finansielle indtægter                      | 870.622                  | 301.171                 |
| Øvrige finansielle omkostninger                  | -376.568                 | -398.164                |
| <b>Resultat før skat</b>                         | <b>436.568</b>           | <b>117.732</b>          |
| 1 Skat af årets resultat                         | 11.851                   | 30.997                  |
| <b>Årets resultat</b>                            | <b>448.419</b>           | <b>148.729</b>          |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>          |                          |                         |
| Overføres til overført resultat                  | 448.419                  | 148.729                 |
| <b>Disponeret i alt</b>                          | <b>448.419</b>           | <b>148.729</b>          |

## Balance 30. september

| <b>Aktiver</b>           |  |                   |                   |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Note                     |  | 2022              | 2021              |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |  |                   |                   |
| 2                        | Kapitalandel i tilknyttet virksomhed         | 1.443.544         | 7.972.906         |
|                          | Finansielle anlægsaktiver i alt              | 1.443.544         | 7.972.906         |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>1.443.544</b>  | <b>7.972.906</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |  |                   |                   |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 4.465.492         | 9.775.998         |
|                          | Tilgodehavender hos kapitalinteresse         | 4.087.106         | 3.527.745         |
| 3                        | Udskudte skatteaktiver                       | 29.463            | 30.997            |
|                          | Tilgodehavender i alt                        | 8.582.061         | 13.334.740        |
|                          | Likvide beholdninger                         | 114               | 7.245             |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>8.582.175</b>  | <b>13.341.985</b> |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>10.025.719</b> | <b>21.314.891</b> |

## Balance 30. september

| Passiver                                 |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Note                                     | 2022              | 2021              |
| <b>Egenkapital</b>                       |                   |                   |
| Virksomhedskapital                       | 500.000           | 500.000           |
| Overført resultat                        | 8.283.863         | 7.835.444         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>8.783.863</b>  | <b>8.335.444</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                   |                   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 43.125            | 6.251             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        | 1.177.178         | 12.953.196        |
| Anden gæld                               | 21.553            | 20.000            |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 1.241.856         | 12.979.447        |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>1.241.856</b>  | <b>12.979.447</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>10.025.719</b> | <b>21.314.891</b> |

#### 4 Eventualposter

## Egenkapitaloppgørelse

---

|  | <b>Virksomheds-<br/>kapital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b>     |
|--|---------------------------------|------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021               | 500.000                         | 7.686.715                    | 8.186.715        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                               | 148.729                      | 148.729          |
| Egenkapital 1. oktober 2021              | 500.000                         | 7.835.444                    | 8.335.444        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                               | 448.419                      | 448.419          |
|  | <b>500.000</b>                  | <b>8.283.863</b>             | <b>8.783.863</b> |

## Noter

|  | 1/10 2021<br>- 30/9 2022 | 1/1 2021<br>- 30/9 2021 |                       |   |
|--|--------------------------|-------------------------|-----------------------|---|
| <b>1. Skat af årets resultat</b>   |                          |                         |                       |   |
| Årets regulering af udskudt skat   | -29.463                  | -23.385                 |                       |   |
| Regulering af tidligere års skat   | 17.612                   | -7.612                  |                       |   |
|  | <b>-11.851</b>           | <b>-30.997</b>          |                       |   |
|  | <u>30/9 2022</u>         | <u>30/9 2021</u>        |                       |   |
| <b>2. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>                               |                          |                         |                       |   |
| Kostpris 1. oktober 2021   | 11.825.000               | 11.825.000              |                       |   |
| <b>Kostpris 30. september 2022</b>   | <b>11.825.000</b>        | <b>11.825.000</b>       |                       |   |
| Opskrivninger 1. oktober 2021  | -3.852.094               | -4.076.194              |                       |   |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill                                 | -29.362                  | 224.100                 |                       |   |
| Udbytte  | -6.500.000               | 0                       |                       |   |
| <b>Opskrivninger 30. september 2022</b>                                      | <b>-10.381.456</b>       | <b>-3.852.094</b>       |                       |   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>                              | <b>1.443.544</b>         | <b>7.972.906</b>        |                       |   |
| <b>Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport</b> |                          |                         |                       |   |
|  | <b>Ejerandel</b>         | <b>Egenkapital</b>      | <b>Årets resultat</b> | <b>Regnskabs-<br/>mæssig værdi hos Opus<br/>Ejendomme<br/>A/S</b> |
| Opus Properties 1 ApS, Birkerød  | 100 %                    | 1.443.543               | -29.362               | 1.443.544   |
| <b>3. Udskudte skatteaktiver</b>   |                          |                         |                       |   |
| Udskudte skatteaktiver 1. oktober 2021                                       |                          | 30.997                  | 0                     |   |
| Udskudt skat af årets resultat   |                          | 29.463                  | 23.385                |   |
| Korrektion udskudt skat tidligere år   |                          | -30.997                 | 7.612                 |   |
|  |                          | <b>29.463</b>           | <b>30.997</b>         |   |
| Udskudt skat påhviler følgende poster:                                       |                          |                         |                       |   |
| Fremført underskud fra tidligere år  |                          | 29.463                  | 30.997                |   |
|  |                          | <b>29.463</b>           | <b>30.997</b>         |   |

## Noter

---

### 4. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med COCO Invest, Birkerød ApS, CVR-nr. 32 29 42 78, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for Skattestyrelsen fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.