



PKF Munkebo Eriksen Funch
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Hovedvejen 56
DK-2600 Glostrup
CVR-nr. 14 11 92 99

(+45) 43 96 06 56
pkf@pkf.dk
www.pkf.dk

Opus Ejendomme A/S

Plantagevej 60, 3460 Birkerød

CVR-nr. 29 44 42 93

Årsrapport

2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. december 2023.

Gitte Holmberg
Dirigent

PKF Munkebo Eriksen Funch, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, is a member of PKF Global, the network of member firms of PKF International Limited, each of which is a separate and independent legal entity and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm(s).

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 12. december 2023

Direktion

Gitte Holmberg

Bestyrelse

Torben Lymann Wibroe
Formand

Victor Holmberg Wibroe

Gitte Holmberg

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 2022 - 30. september 2023 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 revisors 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 12. december 2023

PKF Munkebo Eriksen Funch

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 14 11 92 99

H. Munkebo Christiansen
Statsautoriseret revisor
mne3644

Selskabsoplysninger

Selskabet	Opus Ejendomme A/S Plantagevej 60 3460 Birkerød
	CVR-nr.: 29 44 42 93 Stiftet: 1. januar 2006 Hjemsted: Rudersdal Kommune Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023 18. regnskabsår
Bestyrelse	Torben Lymann Wibroe, Formand Victor Holmberg Wibroe Gitte Holmberg
Direktion	Gitte Holmberg
Revisor	PKF Munkebo Eriksen Funch, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup
Bankforbindelse	Sparekassen Kronjylland, Bag Haverne 20, 4600 Køge
Modervirksomhed	Coco Invest, Birkerød ApS
Dattervirksomhed	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 830 t.kr. mod 448 t.kr. sidste år. 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.

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.

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 realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende 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 goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttotab	-28.125	-28.124
Resultat af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	502.388	-29.362
Andre finansielle indtægter	447.727	870.622
Øvrige finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>-376.568</u>
Resultat før skat	921.990	436.568
1 Skat af årets resultat	<u>-92.295</u>	<u>11.851</u>
Årets resultat	829.695	448.419
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>829.695</u>	<u>448.419</u>
Disponeret i alt	829.695	448.419

Balance 30. september

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	945.932	1.443.544
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>945.932</u>	<u>1.443.544</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>945.932</u>	<u>1.443.544</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.910.201	4.465.492
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	4.414.073	4.087.106
3	Udskudte skatteaktiver	<u>0</u>	<u>29.463</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>10.324.274</u>	<u>8.582.061</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.208</u>	<u>114</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>10.326.482</u>	<u>8.582.175</u>
	Aktiver i alt	<u>11.272.414</u>	<u>10.025.719</u>

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	<u>9.113.558</u>	<u>8.283.863</u>
Egenkapital i alt	<u>9.613.558</u>	<u>8.783.863</u>
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	65.000	43.125
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.566.054	1.177.178
Anden gæld	<u>27.802</u>	<u>21.553</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.658.856</u>	<u>1.241.856</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.658.856</u>	<u>1.241.856</u>
Passiver i alt	<u>11.272.414</u>	<u>10.025.719</u>

4 Eventualposter

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	500.000	7.835.444	8.335.444
Årets overførte overskud eller underskud	0	448.419	448.419
Egenkapital 1. oktober 2022	500.000	8.283.863	8.783.863
Årets overførte overskud eller underskud	0	829.695	829.695
	500.000	9.113.558	9.613.558

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	62.832	0
Årets regulering af udskudt skat	29.463	-29.463
Regulering af tidligere års skat	<u>0</u>	<u>17.612</u>
	<u>92.295</u>	<u>-11.851</u>
2. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. oktober 2022	<u>11.825.000</u>	<u>11.825.000</u>
Kostpris 30. september 2023	<u>11.825.000</u>	<u>11.825.000</u>
Op- og nedskrivninger 1. oktober 2022	-10.381.456	-3.852.094
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-122.629	-29.362
Udbytte	-1.000.000	-6.500.000
Regulering årets resultat, tidligere år	<u>625.017</u>	<u>0</u>
Op- og nedskrivninger 30. september 2023	<u>-10.879.068</u>	<u>-10.381.456</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	<u>945.932</u>	<u>1.443.544</u>

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Opus Ejendomme A/S
Opus Properties 1 ApS, Birkerød	100 %	<u>945.932</u>	<u>-122.629</u>	<u>945.932</u>
		<u>945.932</u>	<u>-122.629</u>	<u>945.932</u>

Noter

	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
3. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver 1. oktober 2022	29.463	30.997
Udskudt skat af årets resultat	-29.463	29.463
Udskudt skat indregnet direkte på egenkapitalen	<u>0</u>	<u>-30.997</u>
	<u>0</u>	<u>29.463</u>
 Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Fremført underskud til næste år	<u>0</u>	<u>29.463</u>
	<u>0</u>	<u>29.463</u>

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.