

Property Partners Opsa ApS

c/o K/S Property Partners, A.P. Møllers Allé 9 A, 2791 Dragør

CVR-nr. 29 80 11 42

Årsrapport

2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2019.

Jesper Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018 | |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Property Partners Opsa ApS.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 16. april 2019

Direktion

Hasse Larsen

Jesper Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Property Partners Opsa ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Property Partners Opsa ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Holstebro, den 16. april 2019

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Hans Madsen
statsautoriseret revisor
mne18620

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------------|--|
| Selskabet | Property Partners Opsa ApS c/o K/S Property Partners A.P. Møllers Allé 9 A 2791 Dragør |
| | CVR-nr.: 29 80 11 42 Stiftet: 15. december 2006 Hjemsted: Dragør Regnskabsår: 1. januar - 31. december 12. regnskabsår |
| Direktion | Hasse Larsen Jesper Larsen |
| Revision | KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S |
| Modervirksomhed | JL Åglimt Holding ApS Nyhavns Finans ApS |
| Dattervirksomheder | Base 1 Danmark A/S, København Komplementarselskabet Sct. Clemens ApS, København Den Hvide Facet ApS, Aarhus K/S Sct. Clemens Torv, Aarhus PP Opsa Aalborg ApS, København |
| Associeret virksomhed | Komplementarselskabet December 2000 ApS, Esbjerg Phelix Holding ApS, Aarhus |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er i lighed med tidligere år udlån til samt investering i kapitalandele i selskaber, der driver virksomhed indenfor investering i ejendomme samt derved beslægtet virksomhed. Herudover har selskabet investeret i ejendomsmæglerkæden Base 1 Danmark A/S.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har i 2018 udgjort et overskud på 4.975 t.kr. mod et underskud sidste år på 8.890 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 6.764 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 13,3 % af de samlede aktiver på 50.781 t.kr., hvilket er en stigning på 6,6 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|------------------|-------------------|
| Bruttotab | -57.555 | -47.149 |
| Andre driftsomkostninger | 0 | -89.279 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 2.697.901 | 9.405.563 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | 3.404.558 | -152.967 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 1.064.287 | 145.287 |
| Andre finansielle indtægter | 2.544.093 | 1.247.169 |
| 3 Nedskrivning af finansielle aktiver | 0 | -16.054.899 |
| 4 Øvrige finansielle omkostninger | -4.142.077 | -1.619.674 |
| Resultat før skat | 5.511.207 | -7.165.949 |
| Skat af årets resultat | -536.424 | -1.724.448 |
| Årets resultat | 4.974.783 | -8.890.397 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 3.292.808 | 5.522.304 |
| Overføres til overført resultat | 1.681.975 | 0 |
| Disponeret fra overført resultat | 0 | -14.412.701 |
| Disponeret i alt | 4.974.783 | -8.890.397 |

Balance 31. december

| Aktiver | | 2018 | 2017 |
|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| Note | | <u> </u> | <u> </u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 5 | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 14.006.118 | 12.036.843 |
| 6 | Kapitalandele i associerede virksomheder | 314.637 | 8.436.104 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>14.320.755</u> | <u>20.472.947</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>14.320.755</u> | <u>20.472.947</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 14.422.032 | 1.965.610 |
| | Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 7.022.811 | 0 |
| | Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 15.686 | 202.835 |
| | Andre tilgodehavender | 15.000.000 | 0 |
| | Tilgodehavender i alt | <u>36.460.529</u> | <u>2.168.445</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>35</u> | <u>4.064.438</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>36.460.564</u> | <u>6.232.883</u> |
| | Aktiver i alt | <u>50.781.319</u> | <u>26.705.830</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | 2018 | 2017 |
|-------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| Note | | <u> </u> | <u> </u> |
| Egenkapital | | | |
| 7 | Aktiekapital | 135.000 | 135.000 |
| 8 | Overkurs ved emission | 0 | 0 |
| 9 | Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 9.722.366 | 6.429.558 |
| 10 | Overført resultat | -3.093.793 | -4.775.768 |
| | Egenkapital i alt | <u>6.763.573</u> | <u>1.788.790</u> |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | 493.020 | 0 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>493.020</u> | <u>0</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| 11 | Anden gæld | 5.807.297 | 8.510.313 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>5.807.297</u> | <u>8.510.313</u> |
| | Gæld til pengeinstitutter | 10.840.992 | 0 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 40.000 | 67.998 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 11.365.869 | 9.209.736 |
| | Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 59.090 | 1.941.312 |
| | Anden gæld | 15.411.478 | 5.187.681 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>37.717.429</u> | <u>16.406.727</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>43.524.726</u> | <u>24.917.040</u> |
| | Passiver i alt | <u>50.781.319</u> | <u>26.705.830</u> |

1 Særlige poster
12 Eventualposter

Noter

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|-----------------|---------------------------|
| Omkostninger: | | |
| Nedskrivninger på omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger | <u>0</u> | <u>16.054.899</u> |
| | <u>0</u> | <u>16.054.899</u> |
| Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet: | | |
| Nedskrivning af finansielle aktiver | <u>0</u> | <u>-16.054.899</u> |
| Resultat af særlige poster netto | <u>0</u> | <u>-16.054.899</u> |

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|-------------|-------------|
| 2. Personaleomkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |

3. Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivningen vedrører nedskrivning af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder for indeværende regnskabsår med 0 t.kr. og sidste år med 16.055 t.kr.

Noter

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 4. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 475.075 | 762.473 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>3.667.002</u> | <u>857.201</u> |
| | <u>4.142.077</u> | <u>1.619.674</u> |
| | <u>31/12 2018</u> | <u>31/12 2017</u> |
| 5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| Kostpris 1. januar | 4.268.389 | 5.266.679 |
| Tilgang i årets løb | 55.000 | 5.000 |
| Afgang i årets løb | <u>-50.000</u> | <u>-1.003.290</u> |
| Kostpris 31. december | <u>4.273.389</u> | <u>4.268.389</u> |
| Opskrivninger 1. januar | 7.768.454 | 1.148.117 |
| Andel af årets resultat | 1.267.511 | 9.611.056 |
| Udbytte | -734.860 | -2.785.226 |
| Opskrivning til indre værdi | <u>1.431.624</u> | <u>-205.493</u> |
| Opskrivninger 31. december | <u>9.732.729</u> | <u>7.768.454</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>14.006.118</u> | <u>12.036.843</u> |
| Tilknyttede virksomheder: | | |
| | Hjemsted | Ejerandel |
| Base 1 Danmark A/S | København | 100 % |
| Komplementarselskabet Sct. Clemens ApS | København | 100 % |
| Den Hvide Facet ApS | Aarhus | 100 % |
| K/S Sct. Clemens Torv | Aarhus | 100 % |
| PP Opsa Aalborg ApS | København | 100 % |

Noter

| | 31/12 2018 | 31/12 2017 |
|--|-----------------|-------------------|
| 6. Kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| Anskaffelsessum 1. januar | 9.775.000 | 9.775.000 |
| Tilgang i årets løb | 2.737.500 | 0 |
| Afgang i årets løb | -12.187.500 | 0 |
| Kostpris 31. december | 325.000 | 9.775.000 |
| Opskrivning 1. januar | -1.338.896 | -244.229 |
| Andel af årets resultat | 2.758.533 | -152.810 |
| Udbytte | -1.430.000 | -1.430.000 |
| Regulering af finansielle instrumenter | 0 | 488.300 |
| Difference vedrørende udbytte | 0 | -157 |
| Opskrivninger 31. december | -10.363 | -1.338.896 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 314.637 | 8.436.104 |
| Associerede virksomheder: | | |
| | Hjemsted | Ejerandel |
| Komplementarselskabet December 2000 ApS | Esbjerg | 50 % |
| Phelix Holding ApS | Aarhus | 50 % |
| | 31/12 2018 | 31/12 2017 |
| 7. Aktiekapital | | |
| Aktiekapital 1. januar | 135.000 | 125.000 |
| Kapitaludvidelse ved gældskonvertering | 0 | 10.000 |
| | 135.000 | 135.000 |
| 8. Overkurs ved emission | | |
| Årets overkurs ved emission | 0 | 7.890.000 |
| Overført til overført resultat | 0 | -7.890.000 |
| | 0 | 0 |

Noter

| | <u>31/12 2018</u> | <u>31/12 2017</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 9. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | |
| Reserve for opskrivninger 1. januar | 6.429.558 | 907.254 |
| Resultatandel | <u>3.292.808</u> | <u>5.522.304</u> |
| | <u>9.722.366</u> | <u>6.429.558</u> |
| 10. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar | -4.775.768 | 1.258.633 |
| Årets overførte resultat | 1.681.975 | -14.412.701 |
| Kapitalbevægelse i datter- og associerede virksomheder | 0 | 488.300 |
| Overført fra overkurs ved emission | <u>0</u> | <u>7.890.000</u> |
| | <u>-3.093.793</u> | <u>-4.775.768</u> |
| 11. Anden gæld | | |
| Anden gæld i alt | 9.125.753 | 11.604.972 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-3.318.456</u> | <u>-3.094.659</u> |
| Anden gæld i alt | <u>5.807.297</u> | <u>8.510.313</u> |

12. 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 selskabsskat udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.
 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 Property Partners Opsa ApS 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

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.

Anvendt regnskabspraksis

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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

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.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet. Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

Anvendt regnskabspraksis

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den 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 Property Partners Opsa ApS som administrationselskab 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 nettorealisationsværdi.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.