

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

2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. april 2020.

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 2019	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 21. april 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 21. april 2020

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 13. regnskabsår
Direktion	Hasse Larsen Jesper Larsen
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Dattervirksomheder	Base 1 Danmark A/S, København Komplementarselskabet Sct. Clemens ApS, København Den Hvide Facet ApS, Aarhus K/S Sct. Clemens Torv, Aarhus
Associeret virksomhed	Komplementarselskabet December 2000 ApS, Esbjerg Phelix Holding ApS, Aarhus Komplementarselskabet Hjulmagervej m.fl. ApS, Aarhus Sønder Ringvej 15, 4000 Roskilde P/S, København

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 2019 udgjort et overskud på 17.657 t.kr. mod et overskud sidste år på 4.975 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 24.421 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 55,5 % af de samlede aktiver på 44.017 t.kr., hvilket er en stigning på 42,2 procentpoint i forhold til sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

På baggrund af den store usikkerhed, COVID-19 har skabt, og usikkerheden om situationens varighed er det på nuværende tidspunkt ikke muligt at foretage en rimelig vurdering af de økonomiske konsekvenser af COVID-19. Det er på samme baggrund ikke muligt at udtrykke en tilstrækkelig sikker forventning til omsætning og resultat før skat. Det vurderes dog, at COVID-19 ikke får en væsentlig indvirkning på den forventede omsætning og resultat for det kommende år, da virksomheden ikke er ramt af nedlukning i samme grad, som visse andre virksomheder. Det vurderes endvidere, at virksomheden ikke vil opleve nævneværdige problemer på det finansielle område.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttotab	-51.244	-57.555
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.514.085	2.697.901
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	186.735	3.404.558
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.141.123	1.064.287
Andre finansielle indtægter	3.576.128	2.544.093
Nedskrivning af finansielle aktiver	14.625.238	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-4.543.321	-4.142.077
Resultat før skat	18.448.744	5.511.207
Skat af årets resultat	-791.428	-536.424
Årets resultat	17.657.316	4.974.783
 Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.700.820	3.292.808
Udbytte for regnskabsåret	8.200.000	0
Overføres til overført resultat	7.756.496	1.681.975
Disponeret i alt	17.657.316	4.974.783

Balance 31. december

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
Anlægsaktiver			
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	15.470.203	14.006.118
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	5.358.011	314.637
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	4.000.000	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>24.828.214</u>	<u>14.320.755</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>24.828.214</u>	<u>14.320.755</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	70.950	14.422.032
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	3.778.978	7.022.811
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	11.154	15.686
	Andre tilgodehavender	15.327.551	15.000.000
	Tilgodehavender i alt	<u>19.188.633</u>	<u>36.460.529</u>
	Likvide beholdninger	<u>35</u>	<u>35</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>19.188.668</u>	<u>36.460.564</u>
	Aktiver i alt	<u>44.016.882</u>	<u>50.781.319</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
Egenkapital			
6	Anpartskapital	135.000	135.000
7	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	11.423.186	9.722.366
8	Overført resultat	4.662.703	-3.093.793
9	Foreslået udbytte for regnskabsåret	8.200.000	0
	Egenkapital i alt	<u>24.420.889</u>	<u>6.763.573</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>902.220</u>	<u>493.020</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>902.220</u>	<u>493.020</u>
Gældsforpligtelser			
10	Anden gæld	<u>2.624.089</u>	<u>5.807.297</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.624.089</u>	<u>5.807.297</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	3.498.785	3.318.456
	Gæld til pengeinstitutter	627.735	10.840.992
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.000	40.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	10.928.267	11.365.869
	Selskabsskat	974.897	0
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	59.090
	Anden gæld	<u>0</u>	<u>12.093.022</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.069.684</u>	<u>37.717.429</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>18.693.773</u>	<u>43.524.726</u>
	Passiver i alt	<u>44.016.882</u>	<u>50.781.319</u>
1	Særlige poster		
11	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>2019</u>	<u>2018</u>
Indtægter:		
Tilbageførsler af nedskrivninger på finansielle aktiver	14.625.238	0
	<u>14.625.238</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Nedskrivning af finansielle aktiver	14.625.238	0
Resultat af særlige poster netto	<u>14.625.238</u>	<u>0</u>

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	592.398	475.075
Andre finansielle omkostninger	3.950.923	3.667.002
	<u>4.543.321</u>	<u>4.142.077</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	4.273.389	4.268.389
Tilgang i årets løb	0	55.000
Afgang i årets løb	<u>-50.000</u>	<u>-50.000</u>
Kostpris 31. december	<u>4.223.389</u>	<u>4.273.389</u>
Opskrivninger 1. januar	9.732.729	7.768.454
Andel af årets resultat	18.010.742	1.267.511
Udbytte	0	-734.860
Opskrivning til indre værdi	<u>-16.496.657</u>	<u>1.431.624</u>
Opskrivninger 31. december	<u>11.246.814</u>	<u>9.732.729</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>15.470.203</u>	<u>14.006.118</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 %

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
5. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Anskaffelsessum 1. januar	325.000	9.775.000
Tilgang i årets løb	4.856.639	2.737.500
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-12.187.500</u>
Kostpris 31. december	<u>5.181.639</u>	<u>325.000</u>
Nedskrivning 1. januar	-10.363	-1.338.896
Andel af årets resultat	186.735	2.758.533
Udbytte	<u>0</u>	<u>-1.430.000</u>
Opskrivninger 31. december	<u>176.372</u>	<u>-10.363</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>5.358.011</u>	<u>314.637</u>
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Komplementarselskabet December 2000 ApS	Esbjerg	50 %
Phelix Holding ApS	Aarhus	50 %
Komplementarselskabet Hjulmagervej m.fl. ApS	Aarhus	25 %
Sønder Ringvej 15, 4000 Roskilde P/S	København	50 %
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
6. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar	<u>135.000</u>	<u>135.000</u>
	<u>135.000</u>	<u>135.000</u>
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar	9.722.366	6.429.558
Resultatandel	<u>1.700.820</u>	<u>3.292.808</u>
	<u>11.423.186</u>	<u>9.722.366</u>

Noter

	31/12 2019	31/12 2018
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-3.093.793	-4.775.768
Årets overførte resultat	7.756.496	1.681.975
	4.662.703	-3.093.793
9. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar	0	0
Udbytte for regnskabsåret	8.200.000	0
	8.200.000	0
10. Anden gæld		
Anden gæld i alt	6.122.874	9.125.753
Heraf forfalder inden for 1 år	-3.498.785	-3.318.456
Anden gæld i alt	2.624.089	5.807.297
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0
11. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Kautionsforpligtelser:		
Selskabet har kautioneret for en associeret virksomheds realkreditgæld. Den associerede virksomheds realkreditgæld udgør pr. 31. december 2019 i alt 14.387 t.kr.		
Herudover har selskabet afgivet en efterkaution for en associeret virksomheds kautionsforpligtelse. Efterkautionen beløber sig højst til 4.716 t.kr.		
Selskabet har over for K/S Sønder Ringvej 15, Roskilde samt Sampension KP Danmark A/S medkautioneret for eventuelle krav rettet mod Sønder Ringvej 15, Roskilde P/S i forbindelse med en entreprisopgave. Kautionen beløber sig til højst 30.000 t.kr.		
Sambeskatning		
Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		

Noter

11. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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 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, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation. Årsrapporten 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.

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer 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 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 goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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 goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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 virksomhedernes 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 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.

Tilgodehavender

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

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 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.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

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.