

Opus Business House A/S Hjartbro Byvej 11, 6541 Bevtøft

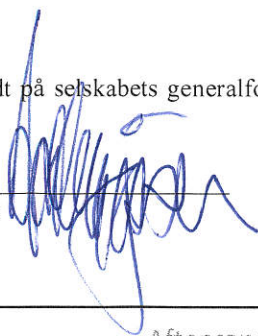
CVR-nummer: 32097820

Årsrapport 1. juli 2018 - 30. juni 2019

(11. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 7 / 9 2019

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 11

Balance 12

Egenkapitalopgørelse 14

Noter 15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Opus Business House A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bevtoft, den 2. september 2019

Direktion

Sven-Erik Ravn

Bestyrelse

Torben Benny Jessen
Formand

Lone Martinussen Skovfoged

Mads Hee Raun

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Opus Business House A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Opus Business House A/S for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Egtved, den 2. september 2019

Egtved Revisionskontor A/S

Registrerede revisorer FSR-danske revisorer

CVR-nr.: 27910165



Henning Holm

registreret revisor FSR

MNE nr.: mne2506

Selskabsoplysninger

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | Opus Business House A/S Hjartbro Byvej 11 6541 Bevtoft |
| | Forretningssted: Kløvervej 75, 6100 Haderslev |
| | Telefon: 74 51 46 48 |
| | E-mail: svenerikravn@gmail.com |
| | CVR-nr.: 32 09 78 20 |
| | Stiftet: 15. april 2009 |
| | Kommune: Haderslev |
| | Regnskabsår: 1. juli - 30. juni |
| | Kundenr.: 1442 |
| Bestyrelse | Torben Benny Jessen, formand Lone Martinussen Skovfoged Mads Hee Raun |
| Direktion | Sven-Erik Ravn |
| Pengeinstitut | Kreditbanken Aastrupvej 13 6100 Haderslev |
| Revisor | Egtved Revisionskontor A/S Registrerede revisorer FSR-danske revisorer Aftensang 10, 1. 6040 Egtved |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve erhvervsejendomme med henblik på erhvervsmæssig udlejning og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets ordinære resultat før skat på -133 t.kr. var forventet, set i lyset af ændringerne af driften. Herudover er ejendommen nedskrevet med 779 t.kr. på baggrund af den fremtidige forventede indtjening, således at det samlede resultat bliver et minus på 690 t.kr. efter skat. Egenkapitalen er dog stadig positiv, og udgør 184 t.kr.

I sommeren 2018 påbegyndtes forhandlinger om samarbejde med Voxeværket, der er en landsdækkende kæde af kontorfællesskaber. I Voxeværket har lejerne i de lokale kontorfællesskaber - der er en del af kæden - mulighed for at gøre brug af mødelokaler og ledige kontorpladser i andre kontorfællesskaber og får derved mulighed for at spare på omkostninger i forbindelse med arbejde i andre dele af landet, ligesom de bliver en del af et større vidennetværk samtidig med at de forbliver lokalt forankrede.

Forhandlingerne med Voxeværket udmøntede sig i et konkret samarbejde med 'Voxeværket IVS Haderslev', som der er indgået en lejekontrakt med, hvor Voxeværket har overtaget den løbende drift af Opus, idet alle aftaler med lejerne er overført til Voxeværket.

Aftalen indebærer blandt andet at Voxeværket frigør ledelsesmæssige ressourcer til den daglige drift af kontorfællesskabet og den løbende drift af bygningen.

For at støtte Voxeværkets etablering er der aftalt en trapeleje, der først fra det kommende regnskabsår når højeste trin.

Lejeindtægten til Opus har derfor været minimal, hvilket er den væsentligst årsag til det dårlige økonomiske resultat sammen med en nedskrivning af ejendommens værdi. Det er bestyrelsens opfattelse fra det første års samarbejde med Voxeværket, at det kommende år vil bringe balance i forholdet mellem indtægter og udgifter.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Den nye driftsform betyder, at selskabet fremover vil kunne have fokus alene på at beskæftige sig med ejendomsinvestering. Det er derfor besluttet at fusionere selskabet med søsterselskabet, HBC Rømø A/S, hvis hovedaktivitet er erhvervelse og udlejning af erhvervslejemål.

Det betyder, at udlejningen af selskabets ejendom, Kløvervej 75, Haderslev, fortsætter, men i det fusionerede og fortsættende selskab, HBC Rømø A/S.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Opus Business House A/S for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Fællesomkostninger

Fællesomkostninger omfatter forbrugsafgifter, vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på

Anvendt regnskabspraksis

debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sletagergaard A/S (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes

Anvendt regnskabspraksis

investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|---|-----------------|------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-10 år | 0 % |

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli 2018 til 30. juni 2019

| | 2018/19 | 2017/18 kr. 1000 |
|---|-----------------|---------------------|
| Bruttoresultat | -53.874 | 128 |
| 1 Personaleomkostninger | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | -2.612 | -3 |
| Resultat af drift før dagsværdireguleringer | -56.486 | 125 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -778.839 | -1.015 |
| Driftsresultat | -835.325 | -890 |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | -18.712 | -11 |
| Andre finansielle omkostninger | -58.098 | -63 |
| Ordinært resultat før skat | -912.135 | -964 |
| 2 Skat af årets resultat | 222.621 | 212 |
| Årets resultat | -689.514 | -752 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | -689.514 | -752 |
| Disponeret i alt | -689.514 | -752 |

Balance pr. 30. juni 2019, Aktiver

| | 2019 | 2018 kr. 1000 |
|--|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | 3.721.161 | 4.500 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 13.807 | 16 |
| Materielle anlægsaktiver | 3.734.968 | 4.516 |
| Anlægsaktiver | 3.734.968 | 4.516 |
| Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme | 0 | 12 |
| Selskabsskat | 27.721 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | 4.953 | 9 |
| Tilgodehavender | 32.674 | 21 |
| Omsætningsaktiver | 32.674 | 21 |
| Aktiver | 3.767.642 | 4.537 |

Balance pr. 30. juni 2019, Passiver

| | 2019 | 2018 kr. 1000 |
|--|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital | 500.000 | 500 |
| Overført resultat | -316.448 | 373 |
| Egenkapital | 183.552 | 873 |
| Hensættelse til udskudt skat | 99.400 | 294 |
| Hensatte forpligtelser | 99.400 | 294 |
| Prioritetsgæld | 2.210.492 | 2.319 |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser | 2.210.492 | 2.319 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 125.300 | 125 |
| Kreditinstitutter | 51.495 | 434 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 0 | 6 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 0 | 3 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 1.007.588 | 366 |
| Selskabsskat | 0 | 15 |
| Anden gæld | 82.815 | 93 |
| Periodeafgrænsningsposter | 7.000 | 9 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 1.274.198 | 1.051 |
| Gældsforpligtelser | 3.484.690 | 3.370 |
| Passiver | 3.767.642 | 4.537 |

- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| | 2019 | 2018 kr. 1000 |
|----------------------------------|-----------------|------------------|
| Virksomhedskapital primo | 500.000 | 500 |
| Virksomhedskapital ultimo | 500.000 | 500 |
| Overført resultat, primo | 373.066 | 1.125 |
| Årets resultat | -689.514 | -752 |
| Overført resultat ultimo | -316.448 | 373 |
| Egenkapital | 183.552 | 873 |

Noter

| | 2018/19 | 2017/18 kr. 1000 |
|-------------------------------------|------------------------|---------------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Antal personer beskæftiget | <u>1</u> | <u>1</u> |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets resultat | -27.721 | 15 |
| Regulering af udskudt skat | <u>-194.900</u> | <u>-227</u> |
| Skat af årets resultat i alt | <u><u>-222.621</u></u> | <u><u>-212</u></u> |

| | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 3 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Prioritetsgæld | <u>2.443.288</u> | <u>2.335.792</u> | <u>125.300</u> | <u>1.608.900</u> |
| | <u><u>2.443.288</u></u> | <u><u>2.335.792</u></u> | <u><u>125.300</u></u> | <u><u>1.608.900</u></u> |

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Sletagergaard-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.239 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør 3.721 t.kr.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Lone Martinussen Skovfoged

Som Bestyrelsesmedlem

NEM ID

På vegne af Opus Business House A/S

PID: 9208-2002-2-553310737477

Tidspunkt for underskrift: 11-09-2019 kl.: 12:36:57

Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 9389d7batPXS26473665