

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

CVR-nummer: 32097820

**Årsrapport**  
1. juli 2017 - 30. juni 2018

(10. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15 / 9 2018

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### **Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bevtoft, den 12. september 2018

**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 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 12. september 2018

### Egtved Revisionskontor A/S

Registrerede revisorer FSR-danske revisorer

CVR-nr.: 27910165



### Henning Holm

registreret revisor FSR

MNE nr.: mne2506

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Torben Benny Jessen, formand Lone Martinussen Skovfoged Mads Hee Raun
<b>Direktion</b>	Sven-Erik Ravn
<b>Pengeinstitut</b>	Kreditbanken Aastrupvej 13 6100 Haderslev
<b>Revisor</b>	Egtved Revisionskontor A/S Registrerede revisorer FSR-danske revisorer Aftensang 10, 1. 6040 Egtved

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets ordinære resultat før skat er 51 t.kr., hvilket ikke anses som tilfredsstillende. Tillige har en ekstern vurdering af en mulig aktuel salgspris medført, at der skal nedskrives ca. 1 mio.kr. på ejendommen, således at det samlede resultat bliver et minus på 752 t.kr. efter skat. Egenkapitalen er dog stadig positiv, og udgør 873 t.kr.

Driften af Opus Business House har været udfordret af en stærk konkurrence fra andre udbydere af kontorfaciliteter, idet der er et meget stort udvalg af ledige kontorlokaler i Haderslev og der derfor konkurreres stærkt på prisen.

Belægningen har i årets løb varieret fra 65 pct. belægning til en udlejningsprocent på under 50 ved årets udgang.

Dagligdagen har desuden været udfordret af et lynnedslag i husets centrale it-krydsfelt og en vandskade, som der heller ikke var forsikringsdækning på.

Bestyrelsen har arbejdet intenst med at formulere en strategi, der omfattede tre muligheder: Øget udlejning, bortforpagtning eller salg.

Da manager Poul Olsen meddelte at han ville fratræde, valgte bestyrelsen at intensivere mulighederne for salg af virksomheden.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

I denne proces blev der etableret kontakt til Voxeværket ([www.voxevaerket.dk](http://www.voxevaerket.dk)), der er i færd med at etablere en række "huse" landet over med et koncept meget lig Opus'. Der er lavet en tiårig lejeaftale med Voxeværket Haderslev IVS, der fra 1. september overtog ansvaret for driften af virksomheden, således at Opus Business House A/S alene fremadrettet skal stå for drift og vedligehold af bygningen Kløvervej 75 i Haderslev.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### GENERELT

Årsregnskabet for Opus Business House A/S for 2017/18 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, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Fællesomkostninger

Fællesomkostninger omfatter forbrugsafgifter, vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

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

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område,



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens 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.

	<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 salgsomkostninger 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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.

## Resultatopgørelse 1. juli 2017 til 30. juni 2018

	2017/18	2016/17 kr. 1000
<b>Bruttoresultat</b>	<b>127.407</b>	<b>189</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-2.613	-4
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>124.794</b>	<b>185</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.014.739	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>-889.945</b>	<b>185</b>
Andre finansielle indtægter	0	11
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-10.536	-15
Andre finansielle omkostninger	-63.302	-147
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>-963.783</b>	<b>34</b>
2 Skat af årets resultat	212.083	-7
<b>Årets resultat</b>	<b>-751.700</b>	<b>27</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-751.700	27
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-751.700</b>	<b>27</b>

## Balance pr. 30. juni 2018, Aktiver

	2018	2017 kr. 1000
Grunde og bygninger	4.500.001	5.461
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	16.419	20
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.516.420</b>	<b>5.481</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>4.516.420</b>	<b>5.481</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	12.000	2
Periodeafgrænsningsposter	7.185	4
<b>Tilgodehavender</b>	<b>19.185</b>	<b>6</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>19.185</b>	<b>6</b>
<b>Aktiver</b>	<b>4.535.605</b>	<b>5.487</b>

**Balance pr. 30. juni 2018, Passiver**

	2018	2017 kr. 1000
Virksomhedskapital	500.000	500
Overført resultat	373.067	1.125
<b>Egenkapital</b>	<b>873.067</b>	<b>1.625</b>
Hensættelse til udskudt skat	294.300	521
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>294.300</b>	<b>521</b>
Prioritetsgæld	2.318.288	2.425
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.318.288</b>	<b>2.425</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	125.000	125
Kreditinstitutter	433.613	208
Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.875	3
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.259	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	381.026	427
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	92.177	130
Periodeafgrænsningsposter	9.000	16
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	7
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.049.950</b>	<b>916</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>3.368.238</b>	<b>3.341</b>
<b>Passiver</b>	<b>4.535.605</b>	<b>5.487</b>

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

## Noter

	2017/18	2016/17 kr. 1000
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat	14.617	18
Regulering af udskudt skat	<u>-226.700</u>	<u>-11</u>
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<u><b>-212.083</b></u>	<u><b>7</b></u>

**3 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.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.443 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør 4.500 t.kr.