

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

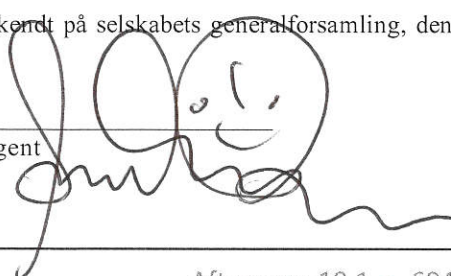
CVR-nummer: 32097820

Årsrapport
1. juli 2016 - 30. juni 2017

(9. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15 / 9 2017

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 11

Balance 12

Noter 14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bevtoft, den 3. september 2017

Direktion

Sven-Erik Ravn

Bestyrelse

Torben Benny Jessen
Formand

Mads Hee Raun

Sven-Erik Ravn

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 2016 - 30. juni 2017 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 Etiske 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 3. september 2017

Egtved Revisionskontor A/S

Registrerede revisorer FSR-danske revisorer

CVR-nr.: 27910165



Henning Holm

registreret revisor FSR

Selskabsoplysninger

Selskabet	Opus Business House A/S Hjartbro Byvej 11 6541 Bevtøft
	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
	Hjemsted: Haderslev
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
	Kundenr.: 1442
Bestyrelse	Torben Benny Jessen, formand Mads Hee Raun Sven-Erik Ravn
Direktion	Sven-Erik Ravn
Pengeinstitut	Kreditbanken Nørregade 15 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

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 næsten fuldt hus til en udlejningsprocent på 63 ved årets udgang. Der arbejdes kontinuerligt på at øge udlejningen.

Der er sket en række ændringer i ledelsen. Sven-Erik Ravn er trådt et skridt tilbage og har overladt den daglige ledelse til Digital Branding IVS ved Poul Olsen – der selv er iværksætter, og er lejer i huset. Advokat Ole Olesen er efter flere år på formandsposten afløst af Torben Jessen, der har en fortid som leder af flere erhvervsskoler. Sven-Erik Ravn fortsætter som adm. direktør med særlig ansvar for administration og regnskab via Sletagergaard A/S.

Selv om Opus ikke primært er et hus for iværksættere, men også skal være ramme om mindre virksomheder og enkeltmandsfirmaer, bakker husets ledelse op om de initiativer, der er taget fra HERs side for at fremme lokalt iværksætteri.

Årets resultat efter skat er 27 t.kr., hvilket ikke anses som tilfredsstillende. Selskabet har en egenkapital på 1.625 t.kr.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Opus Business House A/S for 2016/17 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.

Fællesomkostninger

Fællesomkostninger omfatter forbrugsafgifter, vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende

Anvendt regnskabspraksis

efterfølgende regnskabsår.

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.

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. 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.

Resultatopgørelse 1. juli 2016 til 30. juni 2017

	2016/17	2015/16 kr. 1000
Bruttoresultat	189.797	289
Personaleomkostninger	0	-1
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-4.392	-1
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	185.405	287
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-28.776	-13
Driftsresultat	156.629	274
Andre finansielle indtægter	10.635	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-15.030	-18
Andre finansielle omkostninger	-117.769	-51
Ordinært resultat før skat	34.465	205
1 Skat af årets resultat	-7.645	-44
Årets resultat	26.820	161
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	26.820	161
Disponeret i alt	26.820	161

Balance pr. 30. juni 2017, Aktiver

	2017	2016 kr. 1000
Grunde og bygninger	5.460.362	5.428
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	19.032	3
Materielle anlægsaktiver	5.479.394	5.431
Anlægsaktiver	5.479.394	5.431
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	2.752	4
Andre tilgodehavender	463	0
Periodeafgrænsningsposter	4.234	4
Tilgodehavender	7.449	8
Omsætningsaktiver	7.449	8
Aktiver	5.486.843	5.439

Balance pr. 30. juni 2017, Passiver

	2017	2016 kr. 1000
Virksomhedskapital	500.000	500
Overført resultat	1.124.767	1.098
Egenkapital	1.624.767	1.598
Hensættelse til udskudt skat	521.000	532
Hensatte forpligtelser	521.000	532
Prioritetsgæld	2.425.419	2.411
Langfristede gældsforpligtelser	2.425.419	2.411
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	124.700	122
Kreditinstitutter	207.700	19
Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.125	22
Leverandører af varer og tjenesteydelser	80	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	427.736	611
2 Selskabsskat	0	38
Anden gæld	129.865	70
Periodeafgrænsningsposter	16.033	10
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	6.418	6
Kortfristede gældsforpligtelser	915.657	898
Gældsforpligtelser	3.341.076	3.309
Passiver	5.486.843	5.439

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2016/17	2015/16 kr. 1000
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	18.345	38
Regulering af udskudt skat	-10.700	6
	<u>7.645</u>	<u>44</u>
Skat af årets resultat i alt	<u>7.645</u>	<u>44</u>

	2017	2016 kr. 1000
2 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	37.948	0
Skat af årets resultat	18.345	38
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	-37.948	0
Sambeskatningsbidrag	-18.345	0
	<u>0</u>	<u>38</u>
Selskabsskat i alt	<u>0</u>	<u>38</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, 2.550 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør 5.460 t.kr.