

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

CVR-nummer: 32097820

Årsrapport
1. juli 2015 - 30. juni 2016

(8. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23 / 08 2016


Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors erklæringer..... 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning..... 6

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Anvendt regnskabspraksis..... 7

Resultatopgørelse 11

Balance 12

Noter..... 14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Opus Business House A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

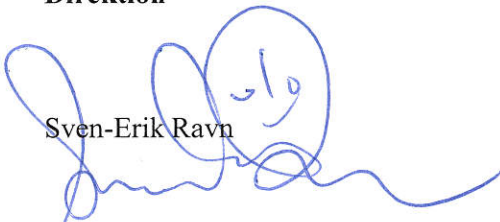
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

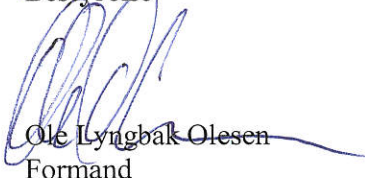
Bevtoft, den 19. august 2016

Direktion



Sven-Erik Ravn

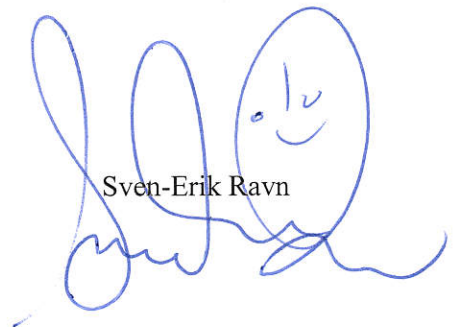
Bestyrelse



Ole Lyngbak Olesen
Formand



Mads Hee Raun



Sven-Erik Ravn

Revision af årsregnskab

Selskabets ledelse erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Bevtoft, den 23. 08 2016



Dirigent

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Opus Business House A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Opus Business House A/S for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Egtved, den 19. august 2016

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	Ole Lyngbak Olesen, 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 erhvervsjendomme med henblik på erhvervsmæssig udlejning og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Praksis har vist at fokus på iværksættere og mindre firmaer har været givtigt.

Pengeknaphed og bankers generelle mangel på risikovillighed smitter ofte af på mulighederne for at etablere sig som selvstændig. Opus oplever mange projekter udtænkt af private, men kun de færreste ser dagens lys, idet det er en stor udfordring at skaffe fornøden start- og vækstkapital. Derfor opgiver mange på forhånd og vælger at forblive i ”lønmodtagerhængekøjen”.

Opus arbejder bl.a. for at fremme iværksætterkulturen ved at rådgive interesserede, og huset har ved flere lejligheder vejledt omkring forretningsplaner, budgetter samt markedsføring. Desuden har Opus været medindbyder af et velbesøgt iværksætterkursus.

Der har i årets løb været god belægning i de 20 kontorer, der er til udlejning, men det er altid en stor udfordring at holde alle lokaler konstant udlejet i et turbulent segment af erhvervslivet.

Årets resultat efter skat på 161 t.kr. anses som tilfredsstillende. Selskabet har en egenkapital på 1.598 t.kr.

Der arbejdes med fortsat udvikling af Opus-konceptet, således at Opus også fremadrettet vil være førstevalg når iværksættere vil etablere sig eller når enkeltmandsvirksomheder m.fl. søger nye rammer. De foregående års investeringer i interiør, teknik og kommunikation betyder, at det fortsat er muligt at tilbyde præsentable kontorer til en enkel og rimelig pris og med særlig gode vilkår målrettet nystartede virksomheder.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

I forbindelse med naturlig rotation var der en del tomgang ved regnskabsårets slutning, men der var kontakt til flere potentielle lejere, så en stor del af de tomme kontorer ventes hurtigt fyldt op.

Da Sven-Erik Ravn har ønsket at nedtrappe sin erhvervsmæssige aktivitet på nogle områder, er der indgået en aftale med firmaet Digital Branding ved Poul Olsen (der allerede er lejer i huset) om at varetage opgaver omkring salg- og marketing og med kontakt til lejerne. Sven-Erik Ravn fortsætter som adm. direktør med særlig ansvar for administration og regnskab.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Opus Business House A/S for 2015/16 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 finansiell 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.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes 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 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 er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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.

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 nominel 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 gælds metode 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 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. 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 2015 til 30. juni 2016

	2015/16	2014/15 kr. 1000
Bruttoresultat	289.863	634
Personaleomkostninger	-1.015	-394
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-1.465	-1
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	287.383	239
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	1.005
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-12.589	-21
Driftsresultat	274.794	1.223
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-18.345	-18
Andre finansielle omkostninger	-51.507	-46
Ordinært resultat før skat	204.942	1.159
1 Skat af årets resultat	-43.541	-255
Årets resultat	161.401	904
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	161.401	904
Disponeret i alt	161.401	904

Balance pr. 30. juni 2016, Aktiver

	2016	2015 kr. 1000
2 Investeringsejendomme	5.427.409	5.405
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.524	5
Materielle anlægsaktiver	5.429.933	5.410
Anlægsaktiver	5.429.933	5.410
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	3.750	33
Andre tilgodehavender	267	1
Periodeafgrænsningsposter	4.124	5
Tilgodehavender	8.141	39
Likvide beholdninger	0	54
Omsætningsaktiver	8.141	93
Aktiver	5.438.074	5.503

Balance pr. 30. juni 2016, Passiver

	2016	2015 kr. 1000
Virksomhedskapital	500.000	500
Overført resultat	1.097.947	937
3 Egenkapital	1.597.947	1.437
4 Hensættelse til udskudt skat	531.700	526
Hensatte forpligtelser	531.700	526
Prioritetsgæld	2.410.934	2.520
5 Langfristede gældsforpligtelser	2.410.934	2.520
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	121.800	45
Kreditinstitutter	18.551	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	21.717	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	612.172	738
6 Selskabsskat	37.948	0
Anden gæld	70.236	222
Periodeafgrænsningsposter	10.000	10
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	5.069	5
Kortfristede gældsforpligtelser	897.493	1.020
Gældsforpligtelser	3.308.427	3.540
Passiver	5.438.074	5.503
7 Eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Ejerforhold		

Noter

	2015/16	2014/15 kr. 1000
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	37.948	0
Regulering af udskudt skat	5.593	255
	<u> </u>	<u> </u>
Skat af årets resultat i alt	<u>43.541</u>	<u>255</u>

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	3.611.822	14.654
Tilgang i årets løb	22.009	0
	<u> </u>	<u> </u>
Kostpris 30. juni 2016	3.633.831	14.654
	<u> </u>	<u> </u>
Opskrivninger, primo	1.793.578	0
	<u> </u>	<u> </u>
Opskrivninger 30. juni 2016	1.793.578	0
	<u> </u>	<u> </u>
Af-/nedskrivninger, primo	0	-10.665
Årets af-/nedskrivninger	0	-1.465
	<u> </u>	<u> </u>
Af-/nedskrivninger 30. juni 2016	0	-12.130
	<u> </u>	<u> </u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.427.409</u>	<u>2.524</u>

Noter

	Primo	Forslag til resultat disponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	500.000	0	500.000
Overført resultat	936.546	161.401	1.097.947
	<u>1.436.546</u>	<u>161.401</u>	<u>1.597.947</u>

Aktiekapitalen er fordelt således:

A-aktier, 1 aktie á nom. kr. 50.000

50.000

B-aktier, 9 aktier á nom. kr. 50.000

450.000

500.000

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

	Regnskabs- mæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskelle
4 Udskudt skat			
Materielle anlægsaktiver	5.429.933	2.980.133	2.449.800
Omsætningsaktiver	8.141	8.141	0
Kursregulering prioritetsgæld	0	32.871	-32.871
	<u>5.438.074</u>	<u>3.021.145</u>	<u>2.416.929</u>
Hensættelse til udskudt skat			<u>531.700</u>

Noter

	Restgæld 30/ 6 2016	Dagsværdi 30/6 2016	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	2.499.863	2.532.734	121.800	1.574.000
	<u>2.499.863</u>	<u>2.532.734</u>	<u>121.800</u>	<u>1.574.000</u>

6 Selskabsskat				
Skat af årets resultat			37.948	0
			<u>37.948</u>	<u>0</u>
Selskabsskat i alt			<u>37.948</u>	<u>0</u>

7 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.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.533 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør 5.427 t.kr.

9 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som eneejer af aktiekapitalen:

Sletagergaard A/S, Hjartbro Byvej 11, 6541 Bevtoft