
Opasa ApS

Kratholmsvej 1B, 2830 Virum

Årsrapport for 2017/18 (regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 33 14 54 89

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
1 /3 2019

Peter Lund
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 8

Balance 30. september 9

Egenkapitalopgørelse 12

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september 13

Noter til årsregnskabet 14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Opasa ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 1. marts 2019

Direktion

Peter Lund

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Opasa ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Opasa ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 koncernens og 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 regnskabet 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 koncernens og 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 regnskabet 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Odense, den 1. marts 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Poul Erik Jacobsen

statsautoriseret revisor

mne10086

Selskabsoplysninger

Selskabet

Opasa ApS
Kratholmsvej 1B
2830 Virum

CVR-nr.: 33 14 54 89
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk

Direktion

Peter Lund

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rytterkasernen 21
5000 Odense C

Advokat

Kromann Reumert
Sundkrogsgade 5
2100 København

Pengeinstitut

Nordea

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	1.821	18.313	34.574	12.995	23.681
Resultat af ordinær primær drift	1.552	-21.830	11.278	-5.907	815
Resultat før finansielle poster	1.743	-21.301	12.089	-8.610	-9.201
Resultat af finansielle poster	1.939	195.656	-3.379	-4.980	-3.913
Årets resultat	859	169.286	5.206	-9.500	-3.161
Balance					
Balancesum	169.913	151.086	135.275	122.244	85.997
Egenkapital	150.203	127.991	-39.438	-50.884	-40.726
Antal medarbejdere	1	65	65	68	41
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	1,0%	-14,1%	8,9%	-7,0%	-10,7%
Soliditetsgrad	88,4%	84,7%	-29,2%	-41,6%	-47,4%
Forrentning af egenkapital	0,6%	382,3%	-11,5%	20,7%	8,0%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i værdipapirer samt al virksomhed, som efter ledelsens skøn har forbindelse hermed.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på TDKK 859, og koncernens balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på TDKK 150.203.

Koncernens forventninger til regnskabsåret 2017/18 var et positivt resultat, hvilket koncernen har opfyldt.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Koncernen forventer et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017/18 TDKK	2016/17 TDKK	2017/18 TDKK	2016/17 TDKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.821	18.313	2.431	-31
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	0	0	0
Bruttofortjeneste		1.821	18.313	2.431	-31
Personaleomkostninger	1	0	-5.984	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-78	-33.630	0	0
Resultat før finansielle poster		1.743	-21.301	2.431	-31
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	205.053	-402	168.883
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	1.233	0	0
Finansielle indtægter	2	6.817	656	3.981	0
Finansielle omkostninger	3	-4.878	-11.286	-4.344	-21
Resultat før skat		3.682	174.355	1.666	168.831
Skat af årets resultat	4	-2.823	-5.069	-807	6
Årets resultat		859	169.286	859	168.837

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	-401	0
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	0	449	0	0
Overført resultat	859	168.837	1.260	168.837
	859	169.286	859	168.837

Balance 30. september

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Investeringsejendomme	6	33.290	33.290	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0	37	0	0
Indretning af lejede lokaler	5	3	81	0	0
Materielle anlægsaktiver		33.293	33.408	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	0	0	36.300	49.230
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	21.351	0	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	9	3.946	2.720	2.438	1.212
Andre tilgodehavender	9	250	0	250	0
Andre tilgodehavender		25.547	2.720	38.988	50.442
Anlægsaktiver		58.840	36.128	38.988	50.442
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	426	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	33.122	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		15.413	0	0	0
Andre tilgodehavender		2.478	1.797	2.363	5
Udskudt skatteaktiv	11	5.143	12.586	0	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	0	0	1
Tilgodehavender		23.034	14.809	35.485	6
Værdipapirer		69.213	0	69.213	0
Likvide beholdninger		18.826	100.149	17.024	98.226
Omsætningsaktiver		111.073	114.958	121.722	98.232
Aktiver		169.913	151.086	160.710	148.674

Balance 30. september

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2017/18 TDKK	2016/17 TDKK	2017/18 TDKK	2016/17 TDKK
Selskabskapital		80	80	80	80
Reserve for opskrivninger		21.351	0	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	20.950	0
Overført resultat		128.772	127.911	129.173	127.911
Egenkapital		150.203	127.991	150.203	127.991
Hensættelse til udskudt skat	11	0	2.108	0	0
Hensættelser til pensioner og lignende forpligtelser		0	13	0	0
Hensatte forpligtelser		0	2.121	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		13.169	14.976	0	0
Selskabsskat		277	0	277	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	0	1.292	0
Langfristede gældsforpligtelser	12	13.446	14.976	1.569	0

Balance 30. september

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2017/18 TDKK	2016/17 TDKK	2017/18 TDKK	2016/17 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	12	1.803	1.805	0	0
Kreditinstitutter		4	514	4	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	244	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		116	107	111	74
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	0	20.375
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	200	0	200
Selskabsskat	12	2.458	0	2.458	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat	12	0	0	6.000	0
Deposita	12	827	0	0	0
Anden gæld		603	3.128	365	34
Periodeafgrænsningsposter	13	453	0	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		6.264	5.998	8.938	20.683
Gældsforpligtelser		19.710	20.974	10.507	20.683
Passiver		169.913	151.086	160.710	148.674
Resultatdisponering	10				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	16				
Begivenheder efter balancedagen	18				
Nærtstående parter	17				
Anvendt regnskabspraksis	19				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. oktober	80	0	0	127.913	127.993
Årets opskrivning	0	21.351	0	0	21.351
Årets resultat	0	0	0	859	859
Egenkapital 30. september	80	21.351	0	128.772	150.203

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. oktober	80	0	0	127.913	127.993
Årets resultat	0	0	20.950	1.260	22.210
Egenkapital 30. september	80	0	20.950	129.173	150.203

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	Koncern	
		2017/18	2016/17
		TDKK	TDKK
Årets resultat		859	169.286
Reguleringer	14	962	-156.865
Ændring i driftskapital	15	-17.837	-2.390
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-16.016	10.031
Renteindbetalinger og lignende		6.817	656
Renteudbetalinger og lignende		-1.271	-11.280
Pengestrømme fra ordinær drift		-10.470	-593
Modtaget sambeskatningsgodtgørelse		5.761	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-4.709	-593
Køb af immaterielle anlægsaktiver		0	-8.818
Køb af materielle anlægsaktiver		0	-635
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-1.476	-34.503
Salg af virksomhed		0	257.798
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-1.476	213.842
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-1.809	-1.791
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-510	-89.452
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		0	-25.803
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-2.319	-117.046
Ændring i likvider		-8.504	96.203
Likvider 1. oktober		100.149	3.946
Kursregulering omsætningsværdipapirer		-3.606	0
Likvider 30. september		88.039	100.149
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		18.826	100.149
Værdipapirer		69.213	0
Likvider 30. september		88.039	100.149

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017/18 TDKK	2016/17 TDKK	2017/18 TDKK	2016/17 TDKK
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	0	4.631	0	0
Pensioner	0	131	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	1.214	0	0
Andre personaleomkostninger	0	8	0	0
	0	5.984	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	65	1	0
2 Finansielle indtægter				
Renteindtægter associerede virksomheder	413	0	0	0
Andre finansielle indtægter	6.404	384	3.981	0
Valutakursreguleringer	0	272	0	0
	6.817	656	3.981	0
3 Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	4.878	8.509	4.344	21
Kursreguleringer omkostninger	0	1.708	0	0
Valutakurstab	0	1.069	0	0
	4.878	11.286	4.344	21

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
4 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	1.015	1.373	2.307	-6
Årets udskudte skat	1.808	3.696	-1.500	0
	2.823	5.069	807	-6

5 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. oktober	1.814	1.635	3.449
Kostpris 30. september	1.814	1.635	3.449
Ned- og afskrivninger 1. oktober	1.777	1.554	3.331
Årets afskrivninger	37	78	115
Ned- og afskrivninger 30. september	1.814	1.632	3.446
Regnskabsmæssig værdi 30. september	0	3	3

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. oktober	33.290
Kostpris 30. september	33.290
Regnskabsmæssig værdi 30. september	33.290

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen påvirkes af flere faktorer hvor en af de væsentligste faktorer er det fastsatte afkastkrav til de enkelte ejendomme. Ledelsen fastsætter afkastkravet blandt andet ud fra:

- Udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype,
- udviklingen i det generelle renteniveau,
- erfaringer med transaktioner i markedet samt årets køb og salg samt
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold, herunder driftsresultat, udlejning, vedligehold m.m.

	Koncern	
	2017/18	2016/17
	TDKK	TDKK
Driftsomkostninger i % af lejeindtægter	9,2	9,2
Diskonteringsrente	8	8

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2017/18	2016/17
	TDKK	TDKK
7 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. oktober	4.422	4.700
Nettoeffekt ved fusion	-130	0
Afgang i årets løb	0	-278
Kostpris 30. september	<u>4.292</u>	<u>4.422</u>
Værdireguleringer 1. oktober	44.808	-45.540
Nettoeffekt ved fusion	-33.833	0
Valutakursregulering	0	91
Årets resultat	-318	216.926
Udbytte til moderselskabet	0	-126.055
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	21.351	384
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	0	-998
Værdireguleringer 30. september	<u>32.008</u>	<u>44.808</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>36.300</u>	<u>49.230</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Vitera A/S	Odense, Danmark	TDKK 10.000	100%

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
8 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. oktober	34.500	0	0	0
Tilgang i årets løb	0	34.500	0	0
Kostpris 30. september	34.500	34.500	0	0
Værdireguleringer 1. oktober	-34.500	0	0	0
Årets resultat	0	1.233	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	0	384	0	0
Årets værdireguleringer	21.351	-36.117	0	0
Værdireguleringer 30. september	-13.149	-34.500	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	21.351	0	0	0

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
MIE5 Holding 2 ApS	Lyngby-Taarbæk, Danmark	21%

9 Øvrige andre tilgodehavender

	Koncern		Moderselskab	
	Andre værdipapirer og kapitalandele	Andre tilgodehavender	Andre værdipapirer og kapitalandele	Andre tilgodehavender
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. oktober	1.508	0	0	0
Tilgang i årets løb	2.438	250	2.438	250
Kostpris 30. september	3.946	250	2.438	250
Regnskabsmæssig værdi 30. september	3.946	250	2.438	250

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017/18 TDKK	2016/17 TDKK	2017/18 TDKK	2016/17 TDKK
10 Resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	-401	0
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	0	449	0	0
Overført resultat	859	168.837	1.260	168.837
	859	169.286	859	168.837
11 Udskudt skatteaktiv				
Udskudt skatteaktiv 1. oktober	10.478	9.693	-1.500	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	1.808	785	1.500	0
Udskudt skatteaktiv 30. september	5.143	10.478	0	0

Udskudt skatteaktiv, der knytter sig til fremførbare skattemæssige underskud og andre latente fradrag, er i balancen for koncernen indregnet med TDKK 5.143. Indregningen er sket med støtte i planlagte tiltag og budgetter, idet koncernen og moderselskabet forventer at udnytte aktivet inden for få år. Det er en forudsætning for udnyttelse af aktivet, at grundlaget for planlagte tiltag og effekterne heraf realiserets i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Noter til årsregnskabet

12 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2017/18 TDKK	2016/17 TDKK	2017/18 TDKK	2016/17 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	5.988	7.788	0	0
Mellem 1 og 5 år	7.181	7.188	0	0
Langfristet del	13.169	14.976	0	0
Inden for 1 år	1.803	1.805	0	0
	14.972	16.781	0	0
Selskabsskat				
Mellem 1 og 5 år	277	0	277	0
Langfristet del	277	0	277	0
Inden for 1 år	2.458	0	2.458	0
	2.735	0	2.735	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat				
Mellem 1 og 5 år	0	0	1.292	0
Langfristet del	0	0	1.292	0
Inden for 1 år	0	0	6.000	0
	0	0	7.292	0

13 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende lejeindtægter i efterfølgende regnskabsår.

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2017/18	2016/17
	TDKK	TDKK
14 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-6.817	-656
Finansielle omkostninger	4.878	11.286
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	78	33.631
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	0	-205.053
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	-1.233
Skat af årets resultat	2.823	5.069
Andre reguleringer	0	91
	962	-156.865
15 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	0	1.994
Ændring i tilgodehavender	-15.918	29.994
Ændring i andre hensatte forpligtelser	0	-999
Ændring i leverandører m.v.	-1.919	-33.379
	-17.837	-2.390

Noter til årsregnskabet

16	Koncern		Moderselskab	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	33.290	33.290	0	0
---	--------	--------	---	---

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:

Virksomhedspant på TDKK 50.000 i simple fordringer, varelager, køretøjer, driftsmaterial og goodwill.	2	447	0	0
---	---	-----	---	---

Ejerpantebrev, nominelt TDKK 16.200, i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	33.290	33.290	0	0
--	--------	--------	---	---

Til sikkerhed for bankgæld i associerede virksomheder, er der givet pant i kapitalandele i associerede virksomheder, nom. TDKK 345.000. Kapitalandelen er pr. 30. september 2018 indregnet til TDKK 21.351.

Eventualforpligtelser

Moderselskabet har afgivet støtteerklæring overfor datterselskabet Vitera Living A/S. Moderselskabet indestår endvidere for K1 Kjaerulff ABs gæld til Vitera Living A/S på DKK 11,7 mio. pr. 30. september 2018.

Koncernen har en samlet resthæftelse på andre værdipapirer og kapitalandele pr. 30. september 2018 på DKK 9,3 mio.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør TDKK 2.735. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

17 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Peter Lund, Kratholmsvej 1 B, 2830 Virum

Kapitalejer

18 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Opasa ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Koncern- og årsregnskab for 2017/18 er aflagt i TDKK.

Ændring af regnskabspraksis

Koncernen har for at give et mere retvisende billede af koncernens finansielle stilling, ændret anvendt regnskabspraksis for måling af kapitalandele i associerede virksomheder fra indre værdis metode til dagsværdi. Ændringen har ikke effekt på årets resultat i hverken 2017 eller 2018. Ændringen har påvirket koncernens anlægsaktiver med TDKK 21.351 og den samlede balancesum med 21.351. Egenkapitalen er positivt påvirket med TDKK 21.351. Koncernens pengestrømme er ikke påvirket af ændringen.

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 regnskabspost nedenfor.

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Opasa ApS samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedssammenlægninger

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes sammenlægningsmetoden. Herved sammenlægges de to virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen. Sammenlægningsmetoden gennemføres som om de to virksomheder altid har været sammenlagt ved tilretning af sammenligningstal.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssigeskøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. september 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende årsammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

herved beregnede værdikorrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, mensom i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til dagsværdi. Værdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen. Hvis en nedskrivning er større end tidligere foretagne opskrivninger, føres det overskydende beløb direkte i resultatopgørelsen.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder bindes på egenkapitalen under reserve for opskrivninger.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede aktiver.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Øvrige andre tilgodehavender

Øvrige andre tilgodehavender omfatter udlån, der måles til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en begivenhed indtruffet senest på balance-dagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabs-mæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udlig-ning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 aconto-skatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad

$$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

Soliditetsgrad

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$$

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Forrentning af egenkapital

$$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$