
Opasa II ApS

Kratholmsvej 1B, 2830 Virum

Årsrapport for 2016/17 (regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 34 45 98 86

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 3 /3 2018

Peter Lund
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Opasa II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 3. marts 2018

Direktion

Peter Lund

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Opasa II ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Opasa II ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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 etiske 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.

Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 3. marts 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Poul Erik Jacobsen

statsautoriseret revisor

mne10086

Selskabsoplysninger

Selskabet	Opasa II ApS Kratholmsvej 1B 2830 Virum CVR-nr.: 34 45 98 86 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk
Direktion	Peter Lund
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Rytterkasernen 21 5000 Odense C
Advokat	Kromann Reumert Sundkrogsgade 5 2100 København Ø
Pengeinstitut	Danske Bank Holte Midtpunkt 1 2840 Holte Nordea Bank Vestre Stationsvej 7 5000 Odense C

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i aktier og ejendomme samt al virksomhed, som efter direktionens skøn har forbindelse hermed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på DKK 16.173.269, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på DKK 24.229.144.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Bruttofortjeneste		2.462.552	2.429.613
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		14.600.644	0
Finansielle omkostninger		<u>-446.380</u>	<u>-483.931</u>
Resultat før skat		16.616.816	1.945.682
Skat af årets resultat	1	<u>-443.547</u>	<u>-313.244</u>
Årets resultat		<u>16.173.269</u>	<u>1.632.438</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>16.173.269</u>	<u>1.632.438</u>
		<u>16.173.269</u>	<u>1.632.438</u>

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Investeringsejendomme		33.290.000	33.290.000
Materielle anlægsaktiver	2	33.290.000	33.290.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	2.900.644	12.050.000
Finansielle anlægsaktiver		2.900.644	12.050.000
Anlægsaktiver		36.190.644	45.340.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.186.298	494.721
Andre tilgodehavender		345.025	146.152
Tilgodehavender		8.531.323	640.873
Likvide beholdninger		1.248	1.997
Omsætningsaktiver		8.532.571	642.870
Aktiver		44.723.215	45.982.870

Balance 30. september

Passiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		24.149.144	7.975.875
Egenkapital		24.229.144	8.055.875
Hensættelse til udskudt skat		1.849.322	1.619.747
Hensatte forpligtelser		1.849.322	1.619.747
Gæld til realkreditinstitutter		14.976.431	16.783.922
Kreditinstitutter		0	16.735.185
Langfristede gældsforpligtelser	4	14.976.431	33.519.107
Gæld til realkreditinstitutter	4	1.804.675	1.787.734
Kreditinstitutter	4	480.407	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		642.004	428.032
Anden gæld		741.232	572.375
Kortfristede gældsforpligtelser		3.668.318	2.788.141
Gældsforpligtelser		18.644.749	36.307.248
Passiver		44.723.215	45.982.870
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Nærtstående parter	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. oktober	80.000	3.683.630	3.763.630
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>4.292.245</u>	<u>4.292.245</u>
Korrigeret egenkapital 1. oktober	80.000	7.975.875	8.055.875
Årets resultat	<u>0</u>	<u>16.173.269</u>	<u>16.173.269</u>
Egenkapital 30. september	<u>80.000</u>	<u>24.149.144</u>	<u>24.229.144</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	213.972	428.032
Årets udskudte skat	<u>229.575</u>	<u>-114.788</u>
	<u>443.547</u>	<u>313.244</u>

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
	DKK
Kostpris 1. oktober	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	33.290.000
Valutakursregulering	<u>0</u>
Kostpris 30. september	<u>33.290.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>33.290.000</u>

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.

Dagsværdien for ejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
Driftsomkostninger i % af lejeindtægter	9,2	9,2
Diskonteringsrente	8	8

Noter til årsregnskabet

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. oktober	12.050.000	12.050.000
Kostpris 30. september	12.050.000	12.050.000
Årets opskrivninger, netto	-9.149.356	0
Værdireguleringer 30. september	-9.149.356	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	2.900.644	12.050.000

4 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:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	7.788.055	9.624.327
Mellem 1 og 5 år	7.188.376	7.159.595
Langfristet del	14.976.431	16.783.922
Inden for 1 år	1.804.675	1.787.734
	16.781.106	18.571.656

Kreditinstitutter

Mellem 1 og 5 år	0	16.735.185
Langfristet del	0	16.735.185
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	480.407	0
	480.407	16.735.185

Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på	33.290.000	33.290.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 16.200, der giver pant i investeringsejendom til en samlet regnskabsmæssig værdi af	33.290.000	33.290.000

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Opasa ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. 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 selskabets hæftelse ændres.

6 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
Opasa A/S	Virum

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Opasa II ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Selskabet har for at kunne udvise et mere retvisende billede af koncernens resultat og finansielle stilling, ændret regnskabspraksis for indregning og måling af investeringsejendomme. Selskabet måler i årsregnskabet for 2016/17 investeringsejendomme til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens § 38. Selskabets ejendom blev tidligere målt til kostpris fratrukket akkumulerede afskrivninger.

Effekten på sammenligningstallene (2015/16) i årsregnskabet for 2016/17 er som følger:

- Årets resultat er uændret.
- Egenkapitalen er forbedret med TDKK 4.292.
- Selskabets aktiver er forhøjet med TDKK 5.797.

Effekten på egenkapitalen primo 2016/17 er en forbedring på TDKK 4.292.

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.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører huslejeindtægter. Huslejeindtægter indregnes over lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger relateret til ejendomme samt administration.

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Af- og nedskrivninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte fra dattervirksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i dattervirksomheden. Dog modregnes udbytte som vedrører indtjening i dattervirksomheden før modervirksomheden overtog denne i kostprisen for dattervirksomheden.

Finansielle poster

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

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

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

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsjendomme

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 velinformede 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. 31. december 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen 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 herved beregnede værdi korrigeres 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.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig 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 udligning 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 acontoskatte. 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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.