

---

# ***Opasa II ApS***

Kratholmsvej 1B, 2830 Virum

## **Årsrapport for 2015/16**

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 34 45 98 86

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 17/3 2017

Peter Lund  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 5

Balance 30. september 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 17. marts 2017

**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 2015 - 30. september 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 17. marts 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Poul Erik Jacobsen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Opasa II ApS  
Kratholmsvej 1B  
2830 Virum

CVR-nr.: 34 45 98 86  
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september  
Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk

**Hovedaktivitet**

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

**Direktion**

Peter Lund

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Rytterkasernen 21  
Postboks 370  
5100 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

**Koncernregnskab**

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Opasa A/S, Lyngby-Taarbæk.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

|   | Note | 2015/16<br>DKK   | 2014/15<br>DKK   |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>2.429.614</b> | <b>2.172.291</b> |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | 1    | -521.761         | -521.761         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>1.907.853</b> | <b>1.650.530</b> |
| Finansielle indtægter   | 2    | -1               | 0                |
| Finansielle omkostninger  | 3    | -483.931         | -491.880         |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>1.423.921</b> | <b>1.158.650</b> |
| Skat af årets resultat  | 4    | -313.244         | -102.850         |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>1.110.677</b> | <b>1.055.800</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |                  |                  |
|-------------------|--|------------------|------------------|
| Overført resultat |  | 1.110.677        | 1.055.800        |
|                   |  | <b>1.110.677</b> | <b>1.055.800</b> |

## Balance 30. september

### Aktiver

|  | Note | 2015/16<br>DKK    | 2014/15<br>DKK    |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger                          |      | 27.492.795        | 28.014.556        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 5    | <b>27.492.795</b> | <b>28.014.556</b> |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | 6    | 12.050.000        | 12.050.000        |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>12.050.000</b> | <b>12.050.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>39.542.795</b> | <b>40.064.556</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 83.750            | 834.336           |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder |      | 410.971           | 0                 |
| Andre tilgodehavender                        |      | 146.152           | 658.634           |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>640.873</b>    | <b>1.492.970</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>1.997</b>      | <b>2.749</b>      |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>642.870</b>    | <b>1.495.719</b>  |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>40.185.665</b> | <b>41.560.275</b> |



# Balance 30. september

## Passiver

|   | Note | 2015/16<br>DKK    | 2014/15<br>DKK    |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital                                   |      | 80.000            | 80.000            |
| Overført resultat                                 |      | 3.683.630         | 2.572.953         |
| <b>Egenkapital</b>                                | 7    | <b>3.763.630</b>  | <b>2.652.953</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                      |      | 114.787           | 229.575           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |      | <b>114.787</b>    | <b>229.575</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |      | 16.783.922        | 18.301.094        |
| Kreditinstitutter                                 |      | 16.735.185        | 16.687.432        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | 8    | <b>33.519.107</b> | <b>34.988.526</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 8    | 1.787.734         | 2.044.409         |
| Selskabsskat                                      |      | 428.032           | 394.894           |
| Anden gæld  |      | 572.375           | 851.106           |
| Periodeafgrænsningsposter                         |      | 0                 | 398.812           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>2.788.141</b>  | <b>3.689.221</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>36.307.248</b> | <b>38.677.747</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>40.185.665</b> | <b>41.560.275</b> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 9    |                   |                   |
| Nærtstående parter og ejerforhold                 | 10   |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|                                  | <u>Selskabskapital</u><br>DKK | <u>Overført<br/>resultat</u><br>DKK | <u>I alt</u><br>DKK |
|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Egenkapital 1. oktober           | 80.000                        | 2.572.953                           | 2.652.953           |
| Årets resultat                   | 0                             | 1.110.677                           | 1.110.677           |
| <b>Egenkapital 30. september</b> | <b>80.000</b>                 | <b>3.683.630</b>                    | <b>3.763.630</b>    |

## Noter til årsregnskabet

|  | <u>2015/16</u>        | <u>2014/15</u>        |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | DKK                   | DKK                   |
| <b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b> |                       |                       |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver                                  | 521.761               | 521.761               |
|  | <u><b>521.761</b></u> | <u><b>521.761</b></u> |
| <b>2 Finansielle indtægter</b>   |                       |                       |
| Andre finansielle indtægter  | -1                    | 0                     |
|  | <u><b>-1</b></u>      | <u><b>0</b></u>       |
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>  |                       |                       |
| Andre finansielle omkostninger   | 483.931               | 491.880               |
|  | <u><b>483.931</b></u> | <u><b>491.880</b></u> |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>  |                       |                       |
| Årets aktuelle skat  | 428.032               | 394.894               |
| Årets udskudte skat  | -114.788              | -138.267              |
| Regulering af udskudt skat tidligere år                                    | 0                     | -153.777              |
|  | <u><b>313.244</b></u> | <u><b>102.850</b></u> |

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

|  | Grunde og byg-<br>ninger |
|--|--------------------------|
|  | <u>DKK</u>               |
| Kostpris 1. oktober                        | 30.101.600               |
| Kostpris 30. september                     | <u>30.101.600</u>        |
| Ned- og afskrivninger 1. oktober           | 2.087.044                |
| Årets afskrivninger                        | <u>521.761</u>           |
| Ned- og afskrivninger 30. september        | <u>2.608.805</u>         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b> | <b><u>27.492.795</u></b> |

## 6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

|  |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kostpris 1. oktober                        | <u>12.050.000</u>        | <u>12.050.000</u>        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b> | <b><u>12.050.000</u></b> | <b><u>12.050.000</u></b> |

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

| Navn       | Hjemsted | Selskabskapital | Stemme- og<br>ejerandel |
|------------|----------|-----------------|-------------------------|
| Vitera A/S | Odense   | 10.000.000      | 19%                     |

## 7 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 1 anpart er å nominelt DKK 80.000. Ingen anpart er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

# Noter til årsregnskabet

## 8 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:

|                                       | <u>2015/16</u>           | <u>2014/15</u>           |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                       | DKK                      | DKK                      |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                          |                          |
| Efter 5 år                            | 9.624.327                | 11.452.764               |
| Mellem 1 og 5 år                      | <u>7.159.595</u>         | <u>6.848.330</u>         |
| Langfristet del                       | 16.783.922               | 18.301.094               |
| Inden for 1 år                        | <u>1.787.734</u>         | <u>2.044.409</u>         |
|                                       | <b><u>18.571.656</u></b> | <b><u>20.345.503</u></b> |
| <b>Kreditinstitutter</b>              |                          |                          |
| Mellem 1 og 5 år                      | <u>16.735.185</u>        | <u>16.687.432</u>        |
| Langfristet del                       | 16.735.185               | 16.687.432               |
| Inden for 1 år                        | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |
|                                       | <b><u>16.735.185</u></b> | <b><u>16.687.432</u></b> |

# Noter til årsregnskabet

|   | <u>2015/16</u> | <u>2014/15</u> |
|---|----------------|----------------|
|   | DKK            | DKK            |
| <b>9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>  |                |                |
| <b>Sikkerhedsstillelser</b>   |                |                |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:  |                |                |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på   | 28.014.556     | 28.536.317     |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:   |                |                |
| Ejerpantebreve på i alt TDKK 16.200, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af  | 28.014.556     | 28.536.317     |
| <b>Eventualforpligtelser</b>  |                |                |
| Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Opasa ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. |                |                |

## 10 Nærtstående parter og ejerforhold

### Grundlag

#### Bestemmende indflydelse

Opasa ApS, Kratholmsvej 1B, 2830 Virum

Eneanpartshaver

#### Transaktioner

Udlejning til tilknyttet virksomhed Vitera A/S. Lejeaftalen er indgået på markedsmæssige vilkår.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Opasa II ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

### 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

# Regnskabspraksis

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt kontorhold mv.

## Finansielle poster

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

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

|           |       |
|-----------|-------|
| Bygninger | 50 år |
|-----------|-------|

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### 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.



# Regnskabspraxis

## Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

## Tilgodehavender

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

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og ejendomsskatter.

## Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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, 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.

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.

## 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 proventet 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.

## **Regnskabspraksis**

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