

Opus Properties 1 ApS

Plantagevej 60, 3460 Birkerød

CVR-nr. 29 69 57 09

Årsrapport

2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. januar 2023.

Gitte Holmberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 for Opus Properties 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 4. januar 2023

Direktion

Gitte Holmberg

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Opus Properties 1 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Opus Properties 1 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Glostrup, den 4. januar 2023

PKF Munkebo Vindelev

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 14 11 92 99

H. Munkebo Christiansen
Statsautoriseret revisor
mne3644

Selskabsoplysninger

Selskabet	Opus Properties 1 ApS Plantagevej 60 3460 Birkerød
	CVR-nr.: 29 69 57 09
	Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022 17. regnskabsår
Direktion	Gitte Holmberg
Revisor	PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup
Modervirksomhed	Opus Ejendomme A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har tidligere bestået i udlejning af investeringsejendomme i Tyskland. Ejendommene er solgt i sidste regnskabsår, og der er derfor ingen væsentlig aktivitet i selskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 596 t.kr. mod 224 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Opus Properties 1 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Regnskabsperioden blev omlagt i forrige regnskabsår, og sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter derfor perioden 1. januar 2021 - 30. september 2021.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Opus Properties 1 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skatemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skatemæssigt 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

Note	1/10 2021 - 30/9 2022	1/1 2021 - 30/9 2021
Bruttotab	-48.857	-103.148
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	206.173
Resultat før finansielle poster	-48.857	103.025
Andre finansielle indtægter	131.519	136.036
Øvrige finansielle omkostninger	-4	-1.805
Resultat før skat	82.658	237.256
1 Skat af årets resultat	512.998	-13.156
Årets resultat	595.656	224.100
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	6.500.000
Disponeret fra overført resultat	-404.344	-6.275.900
Disponeret i alt	595.656	224.100

Balance 30. september

Aktiver			
Note		2022	2021
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	0	0
Anlægsaktiver i alt		0	0
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.177.178	6.825.240
3	Udskudte skatteaktiver	512.998	0
	Tilgodehavender i alt	1.690.176	6.825.240
	Likvide beholdninger	829.020	1.804.570
Omsætningsaktiver i alt		2.519.196	8.629.810
Aktiver i alt		2.519.196	8.629.810

Balance 30. september

Passiver			
Note		2022	2021
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	126.000	126.000
	Overført resultat	942.561	1.346.905
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	6.500.000
	Egenkapital i alt	2.068.561	7.972.905
Gældsforpligtelser			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.125	20.000
4	Selskabsskat	395.010	616.905
	Anden gæld	12.500	20.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	450.635	656.905
	Gældsforpligtelser i alt	450.635	656.905
	Passiver i alt	2.519.196	8.629.810

5 Eventualposter

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	126.000	7.622.805	0	7.748.805
Årets overførte overskud eller underskud	0	-6.275.900	6.500.000	224.100
Egenkapital 1. oktober 2021	126.000	1.346.905	6.500.000	7.972.905
Udloddet udbytte	0	0	-6.500.000	-6.500.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-404.344	1.000.000	595.656
	126.000	942.561	1.000.000	2.068.561

Noter

	1/10 2021 - 30/9 2022	1/1 2021 - 30/9 2021
1. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat, Tyskland	0	-603.749
Årets regulering af udskudt skat	-512.998	0
Afsat skat Tyskland, fast driftsted	0	616.905
	-512.998	13.156
	30/9 2022	30/9 2021
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2021	0	2.608.089
Afgang i årets løb	0	-2.608.089
Kostpris 30. september 2022	0	0
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2021	0	3.540.593
Korrektion af tidligere regulering til dagsværdi	0	-3.540.593
Regulering til dagsværdi 30. september 2022	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	0	0
3. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver 1. oktober 2021	0	-621.533
Udskudt skat af årets resultat	512.998	0
Regulering udskudt skat tidligere år	0	621.533
	512.998	0
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Fremført underskud fra tidligere år	512.998	0
	512.998	0

Noter

	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
4. Selskabsskat		
Skyldig selskabsskat 1. oktober 2021	616.905	1.528.220
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	<u>-221.895</u>	<u>-1.528.220</u>
Skyldig selskabsskat vedrørende tidligere år	395.010	0
Beregnet selskabsskat for indeværende år	<u>0</u>	<u>616.905</u>
	<u>395.010</u>	<u>616.905</u>

5. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med COCO Invest, Birkerød ApS, CVR-nr. 32 29 42 78, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for Skattestyrelsen fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.