Deloitte.



Opus Bolig 2 ApS

Flakhaven 1
5000 Odense C
CVR-nr. 40475397

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.03.2023

Thor Svindt Voulund
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger 2

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet 4

Ledelsesberetning 5

Resultatopgørelse for 2022 6

Balance pr. 31.12.2022 7

Egenkapitalopgørelse for 2022 9

Noter 10

Anvendt regnskabspraksis 11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Opus Bolig 2 ApS

Flakhaven 1

5000 Odense C

CVR-nr.: 40475397

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Søren Bolding Kristensen, formand

Kristian Skriver Laustsen

Direktion

Kristian Skriver Laustsen, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Opus Bolig 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 02.03.2023

Direktion

Kristian Skriver Laustsen
adm. dir.

Bestyrelse

Søren Bolding Kristensen
formand

Kristian Skriver Laustsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Opus Bolig 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Opus Bolig 2 ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Odense, den 02.03.2023

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19698

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter
Virksomhedens væsentligste aktivitet består af investering i dattervirksomhed, som investerer i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 5.814 t.kr., og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 17.594 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen
Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		**(18.749)**	**(17.875)**
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.828.817	1.265.016
Andre finansielle omkostninger	1	(73)	(1.167)
Resultat før skat		**5.809.995**	**1.245.974**
Skat af årets resultat	2	4.141	4.189
Årets resultat		**5.814.136**	**1.250.163**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.814.136	1.250.163
Resultatdisponering		**5.814.136**	**1.250.163**

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		17.587.293	3.758.476
Finansielle aktiver	3	**17.587.293**	**3.758.476**
Anlægsaktiver		**17.587.293**	**3.758.476**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.772	0
Udskudt skat		4.141	4.189
Tilgodehavender		**10.913**	**4.189**
Likvide beholdninger		**2.184**	**21.005**
Omsætningsaktiver		**13.097**	**25.194**
Aktiver		**17.600.390**	**3.783.670**

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		9.537.293	3.708.476
Overført overskud eller underskud		8.006.834	(28.485)
Egenkapital		**17.594.127**	**3.729.991**
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.263	48.679
Anden gæld		5.000	5.000
Kortfristede gældsforpligtelser		**6.263**	**53.679**
Gældsforpligtelser		**6.263**	**53.679**
Passiver		**17.600.390**	**3.783.670**
Eventualforpligtelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds-kapital kr.	Reserve for nettoopskriv-ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	3.708.476	(28.485)	3.729.991
Koncerntilskud o.l.	0	0	8.050.000	8.050.000
Årets resultat	0	5.828.817	(14.681)	5.814.136
Egenkapital ultimo	**50.000**	**9.537.293**	**8.006.834**	**17.594.127**

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	1.005
Renteomkostninger i øvrigt	73	162
	73	**1.167**

2 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Ændring af udskudt skat	48	(4.189)
Refusion i sambeskatning	(4.189)	0
	(4.141)	**(4.189)**

3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	50.000
Tilgange	8.000.000
Kostpris ultimo	**8.050.000**
Opskrivninger primo	3.708.476
Andel af årets resultat	5.828.817
Opskrivninger ultimo	**9.537.293**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**17.587.293**

4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ozy ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller –tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

Investeringsejendomme: Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer: Andre værdipapirer og kapitalandele, der omfatter børsnoterede værdipapirer og unoterede kapitalandele, måles til dagsværdi.

Indsæt beskrivelse af andre væsentlige regnskabsposter

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat
Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser
Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.