PKF Munkebo Vindelev
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

PKF
Accountants &
business advisers

Opus Ejendomme A/S

Plantagevej 60, 3460 Birkerød

CVR-nr. 29 44 42 93

Årsrapport

1. januar - 30. september 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. marts 2022.

Gitte Holmberg Madsen
Dirigent

Tel (+45) 43 96 06 56 | pkf@pkf.dk | www.pkf.dk
Hovedvejen 56 | DK-2600 Glostrup
CVR-nr. 14 11 92 99 | Netværk: RevisorGruppen Danmark og PKF International

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2021 for Opus Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 4. marts 2022

Direktion

Gitte Holmberg Madsen

Bestyrelse

Torben Lymann Wibroe Formand	Victor Holmberg Wibroe	Gitte Holmberg Madsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Opus Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Opus Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2021 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. marts 2022

PKF Munkebo Vindelev
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 14 11 92 99

H. Munkebo Christiansen
Statsautoriseret revisor
mne3644

Selskabsoplysninger

Selskabet	Opus Ejendomme A/S Plantagevej 60 3460 Birkerød	
	CVR-nr.:	29 44 42 93
	Stiftet:	1. januar 2006
	Hjemsted:	Rudersdal Kommune
	Regnskabsår:	1. januar 2021 - 30. september 2021 16. regnskabsår
Bestyrelse	Torben Lymann Wibroe, Formand Victor Holmberg Wibroe Gitte Holmberg Madsen	
Direktion	Gitte Holmberg Madsen	
Revisor	PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup	
Bankforbindelse	Sparekassen Kronjylland, Bag Haverne 20, 4600 Køge	
Modervirksomhed	Coco Invest, Birkerød ApS	
Dattervirksomhed	Opus Properties 1 ApS, Birkerød	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at eje kapitalandele og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 149 t.kr. mod 167 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Opus Ejendomme A/S 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 er omlagt i indeværende regnskabsår og omfatter perioden 1. januar - 30. september 2021. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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 andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Resultat af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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 skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Opus Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse

Note		1/1 - 30/9 2021	1/1 - 31/12 2020
	Bruttotab	**-9.375**	**-22.540**
	Resultat af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	224.100	201.608
	Andre finansielle indtægter	301.171	193.678
1	Øvrige finansielle omkostninger	-398.164	-205.664
	Resultat før skat	**117.732**	**167.082**
2	Skat af årets resultat	30.997	0
	Årets resultat	**148.729**	**167.082**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	148.729	167.082
	Disponeret i alt	**148.729**	**167.082**

Balance

Aktiver

Note		30/9 2021	31/12 2020
	Anlægsaktiver		
3	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	7.972.906	7.748.806
	Finansielle anlægsaktiver i alt	7.972.906	7.748.806
	Anlægsaktiver i alt	**7.972.906**	**7.748.806**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.775.998	4.795.827
4	Udskudte skatteaktiver	30.997	0
	Andre tilgodehavender	3.527.745	3.054.120
	Tilgodehavender i alt	13.334.740	7.849.947
	Likvide beholdninger	7.245	6.852
	Omsætningsaktiver i alt	**13.341.985**	**7.856.799**
	Aktiver i alt	**21.314.891**	**15.605.605**

Balance

Passiver

Note		30/9 2021	31/12 2020
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	7.835.444	7.686.715
	Egenkapital i alt	**8.335.444**	**8.186.715**
	Gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.251	6.251
	Gæld til tilknyttede virksomheder	12.953.196	7.392.639
	Anden gæld	20.000	20.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.979.447	7.418.890
	Gældsforpligtelser i alt	**12.979.447**	**7.418.890**
	Passiver i alt	**21.314.891**	**15.605.605**

5 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	500.000	7.519.633	8.019.633
Årets overførte overskud eller underskud	0	167.082	167.082
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	7.686.715	8.186.715
Årets overførte overskud eller underskud	0	148.729	148.729
	500.000	**7.835.444**	**8.335.444**

Noter

		1/1 - 30/9 2021	1/1 - 31/12 2020
1.	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	371.307	204.383
	Andre finansielle omkostninger	26.857	1.281
		398.164	**205.664**
2.	**Skat af årets resultat**		
	Årets regulering af udskudt skat	-23.385	0
	Regulering af tidligere års skat	-7.612	0
		-30.997	**0**

		30/9 2021	31/12 2020
3.	**Kapitalandel i tilknyttet virksomhed**		
	Kostpris 1. januar 2021	11.825.000	11.825.000
	Kostpris 30. september 2021	**11.825.000**	**11.825.000**
	Opskrivninger 1. januar 2021	-4.076.194	-4.277.802
	Årets resultat før afskrivninger på goodwill	224.100	201.608
	Opskrivninger 30. september 2021	**-3.852.094**	**-4.076.194**
	Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	**7.972.906**	**7.748.806**

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	**Egenkapital**	**Årets resultat**	**Regnskabsmæssig værdi hos Opus Ejendomme A/S**
Opus Properties 1 ApS, Birkerød	100 %	7.972.906	224.100	7.972.906

Noter

		30/9 2021	31/12 2020
4.	**Udskudte skatteaktiver**		
	Udskudte skatteaktiver 1. januar 2021	0	0
	Regulering primo udskudt skat	7.612	0
	Udskudt skat af årets resultat	23.385	0
		30.997	**0**
	Udskudt skat påhviler følgende poster:		
	Fremført underskud fra tidligere år	30.997	0
		30.997	**0**

5. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et ikke medregnet udskudt skatteaktiv på 132 t.kr., da der er usikkerhed om, hvornår dette kan udnyttes i fremtidig indtjening.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med COCO Invest, Birkerød ApS, CVR-nr. 32 29 42 78, som 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.