
OPASA II ApS

Årsrapport for 2013

CVR-nr. 34 45 98 86

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 28/2 2014

Thomas Pedersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 30. september 6

Balance 30. september 7

Egenkapitalopgørelse 9

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 30. september 10

Noter til årsrapporten 11

Regnskabspraksis 16

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 28. februar 2014

Direktion

Peter Lund

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i OPASA II ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for OPASA II ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2013. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, 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.

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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 28. februar 2014

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Poul Erik Jacobsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

OPASA II ApS
Kratholmsvej 1B
2830 Virum

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

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

Beretning

Årsrapporten for OPASA II ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

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

Markedsoverblik

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et overskud på DKK 393.042, og selskabets balance pr. 30. september 2013 udviser en egenkapital på DKK 805.048.

Selskabets egenkapital forventes at blive retableret ved egen indtjening og fremtidig indtjening i assosieret virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2013 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 30. september

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Bruttofortjeneste		1.547.000	1.544.563
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-521.761	-521.761
Resultat før finansielle poster		1.025.239	1.022.802
Finansielle indtægter	2	0	754
Finansielle omkostninger	3	-481.777	-580.882
Resultat før skat		543.462	442.674
Skat af årets resultat	4	-150.420	-110.668
Årets resultat		393.042	332.006

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		393.042	332.006
		393.042	332.006

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Grunde og bygninger		29.058.078	29.579.839
Materielle anlægsaktiver	5	29.058.078	29.579.839
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	12.000.000	12.000.000
Finansielle anlægsaktiver		12.000.000	12.000.000
Anlægsaktiver		41.058.078	41.579.839
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.750	23.522
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.508.816	1.489.860
Periodeafgrænsningsposter		215.385	15.624
Tilgodehavender		1.737.951	1.529.006
Likvide beholdninger		74.249	74.249
Omsætningsaktiver		1.812.200	1.603.255
Aktiver		42.870.278	43.183.094

Balance 30. september

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		725.048	332.006
Egenkapital	7	805.048	412.006
Hensættelse til udskudt skat		255.663	130.440
Hensatte forpligtelser		255.663	130.440
Gæld til realkreditinstitutter		22.099.645	23.442.402
Kreditinstitutter		17.073.652	17.062.543
Langfristede gældsforpligtelser	8	39.173.297	40.504.945
Gæld til realkreditinstitutter	8	1.726.928	1.678.744
Selskabsskat		5.425	0
Anden gæld		903.917	456.959
Kortfristede gældsforpligtelser		2.636.270	2.135.703
Gældsforpligtelser		41.809.567	42.640.648
Passiver		42.870.278	43.183.094
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	332.006	412.006
Årets resultat	0	393.042	393.042
Egenkapital 30. september	80.000	725.048	805.048

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 30. september

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Årets resultat		393.042	332.006
Reguleringer	11	1.153.958	1.212.557
Ændring i driftskapital	12	238.013	-1.072.047
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.785.013	472.516
Renteindbetalinger og lignende		0	754
Renteudbetalinger og lignende		-481.777	-580.883
Pengestrømme fra ordinær drift		1.303.236	-107.613
Betalt selskabsskat		-19.772	19.772
Pengestrømme fra driftsaktivitet		1.283.464	-87.841
Køb af materielle anlægsaktiver		0	-30.082.200
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	-12.000.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		0	-42.082.200
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-1.294.573	25.101.747
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		11.109	17.062.543
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-1.283.464	42.164.290
Ændring i likvider		0	-5.751
Likvider 1. januar		74.249	80.000
Likvider 30. september		74.249	74.249
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		74.249	74.249
Likvider 30. september		74.249	74.249

Noter til årsrapporten

	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>521.761</u>	<u>521.761</u>
	<u>521.761</u>	<u>521.761</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>754</u>
	<u>0</u>	<u>754</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>481.777</u>	<u>580.882</u>
	<u>481.777</u>	<u>580.882</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	25.197	-19.772
Årets udskudte skat	<u>125.223</u>	<u>130.440</u>
	<u>150.420</u>	<u>110.668</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>30.101.600</u>
Kostpris 30. september	<u>30.101.600</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	521.761
Årets afskrivninger	<u>521.761</u>
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>1.043.522</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>29.058.078</u>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012 udgør DKK 28.000.000.

	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	12.000.000	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>12.000.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>

7 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 1 anparter à nominelt DKK 80.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsrapporten

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>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	16.486.507	17.813.097
Mellem 1 og 5 år	5.613.138	5.629.305
Langfristet del	<u>22.099.645</u>	<u>23.442.402</u>
Inden for 1 år	<u>1.726.928</u>	<u>1.678.744</u>
	<u>23.826.573</u>	<u>25.121.146</u>
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	<u>17.073.652</u>	<u>17.062.543</u>
Langfristet del	<u>17.073.652</u>	<u>17.062.543</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>17.073.652</u>	<u>17.062.543</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	29.058.078	29.579.839
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	29.058.078	29.579.839

Noter til årsrapporten

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Opasa ApS, Kratholmsvej 1B, 2830 Virum

Eneanpartshaver

Transaktioner

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

11 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	2013 DKK	2012 DKK
Finansielle indtægter	0	-754
Finansielle omkostninger	481.777	580.882
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	521.761	521.761
Skat af årets resultat	150.420	110.668
	<u>1.153.958</u>	<u>1.212.557</u>

12 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-208.945	-1.529.006
Ændring i leverandører m.v.	446.958	456.959
	<u>238.013</u>	<u>-1.072.047</u>

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for OPASA II ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2013 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.

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.

Regnskabspraksis

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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

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
-----------	-------

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 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.

Regnskabspraksis

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

Fastforrentede 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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 nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Regnskabspraksis

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger"

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.