
OPASA II ApS

Årsrapport for 2013/14

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 34 45 98 86

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 27/2 2015

Thomas Pedersen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Egenkapitalopgørelse 9

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september 10

Noter til årsrapporten 11

Regnskabspraksis 16

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2013/14.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 27. februar 2015

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. oktober 2013 - 30. september 2014. 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 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 27. februar 2015

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. oktober - 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 2013/14 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 2013/14 udviser et overskud på DKK 792.103, og selskabets balance pr. 30. september 2014 udviser en egenkapital på DKK 1.597.151.

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 2014 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2013/14 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. oktober - 30. september

| | Note | 2013/14 DKK | 2012/13 DKK |
|---|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 2.159.535 | 1.547.000 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | 1 | -521.761 | -521.761 |
| Resultat før finansielle poster | | 1.637.774 | 1.025.239 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -585.140 | -481.777 |
| Resultat før skat | | 1.052.634 | 543.462 |
| Skat af årets resultat | 3 | -260.531 | -150.420 |
| Årets resultat | | 792.103 | 393.042 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|----------------|----------------|
| Overført resultat | | 792.103 | 393.042 |
| | | 792.103 | 393.042 |

Balance 30. september

Aktiver

| | Note | 2013/14 DKK | 2012/13 DKK |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 28.536.317 | 29.058.078 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 28.536.317 | 29.058.078 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 5 | 12.050.000 | 12.000.000 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 12.050.000 | 12.000.000 |
| Anlægsaktiver | | 40.586.317 | 41.058.078 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 83.750 | 13.750 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | | 0 | 1.508.816 |
| Andre tilgodehavender | | 520.317 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 80.749 | 215.385 |
| Tilgodehavender | | 684.816 | 1.737.951 |
| Likvide beholdninger | | 3.499 | 74.249 |
| Omsætningsaktiver | | 688.315 | 1.812.200 |
| Aktiver | | 41.274.632 | 42.870.278 |

Balance 30. september

Passiver

| | Note | 2013/14 DKK | 2012/13 DKK |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | | 1.517.151 | 725.048 |
| Egenkapital | 6 | 1.597.151 | 805.048 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 383.494 | 255.663 |
| Hensatte forpligtelser | | 383.494 | 255.663 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 19.996.219 | 22.099.645 |
| Kreditinstitutter | | 16.319.312 | 17.073.652 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 36.315.531 | 39.173.297 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 7 | 2.097.833 | 1.726.928 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 262.778 | 0 |
| Selskabsskat | | 138.125 | 5.425 |
| Anden gæld | | 479.720 | 903.917 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.978.456 | 2.636.270 |
| Gældsforpligtelser | | 39.293.987 | 41.809.567 |
| Passiver | | 41.274.632 | 42.870.278 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 8 | | |
| Nærtstående parter og ejerforhold | 9 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Selskabskapital</u> DKK | <u>Overført resultat</u> DKK | <u>I alt</u> DKK |
|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Egenkapital 1. oktober | 80.000 | 725.048 | 805.048 |
| Årets resultat | 0 | 792.103 | 792.103 |
| Egenkapital 30. september | 80.000 | 1.517.151 | 1.597.151 |

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

| | Note | 2013/14 DKK | 2012/13 DKK |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Årets resultat | | 792.103 | 393.042 |
| Reguleringer | 10 | 1.367.432 | 1.153.958 |
| Ændring i driftskapital | 11 | 628.937 | 238.013 |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster | | 2.788.472 | 1.785.013 |
| Renteudbetalinger og lignende | | -585.137 | -481.777 |
| Pengestrømme fra ordinær drift | | 2.203.335 | 1.303.236 |
| Betalt selskabsskat | | 0 | -19.772 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | | 2.203.335 | 1.283.464 |
| Køb af finansielle anlægsaktiver m.v. | | -50.000 | 0 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | | -50.000 | 0 |
| Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter | | -1.732.523 | -1.294.573 |
| Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter | | -754.340 | 11.109 |
| Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder | | 262.778 | 0 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | | -2.224.085 | -1.283.464 |
| Ændring i likvider | | -70.750 | 0 |
| Likvider 1. oktober | | 74.249 | 74.249 |
| Likvider 30. september | | 3.499 | 74.249 |
| Likvider specificeres således: | | | |
| Likvide beholdninger | | 3.499 | 74.249 |
| Likvider 30. september | | 3.499 | 74.249 |

Noter til årsrapporten

| | <u>2013/14</u> | <u>2012/13</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | DKK | DKK |
| 1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | 521.761 | 521.761 |
| | <u>521.761</u> | <u>521.761</u> |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 585.140 | 481.777 |
| | <u>585.140</u> | <u>481.777</u> |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 132.700 | 25.197 |
| Årets udskudte skat | 127.831 | 125.223 |
| | <u>260.531</u> | <u>150.420</u> |

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

| | Grunde og byg- ninger <u>DKK</u> |
|--|--|
| Kostpris 1. oktober | <u>30.101.600</u> |
| Kostpris 30. september | <u>30.101.600</u> |
| Ned- og afskrivninger 1. oktober | 1.043.522 |
| Årets afskrivninger | <u>521.761</u> |
| Ned- og afskrivninger 30. september | <u>1.565.283</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september | <u>28.536.317</u> |

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

| | <u>2013/14</u> DKK | <u>2012/13</u> DKK |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 5 Kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| Kostpris 1. oktober | 12.000.000 | 12.000.000 |
| Tilgang i årets løb | <u>50.000</u> | <u>0</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september | <u>12.050.000</u> | <u>12.000.000</u> |

6 Egenkapital

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

Noter til årsrapporten

7 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>2013/14</u> DKK | <u>2012/13</u> DKK |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 13.333.518 | 16.486.507 |
| Mellem 1 og 5 år | 6.662.701 | 5.613.138 |
| Langfristet del | <u>19.996.219</u> | <u>22.099.645</u> |
| Inden for 1 år | <u>2.097.833</u> | <u>1.726.928</u> |
| | <u>22.094.052</u> | <u>23.826.573</u> |
| Kreditinstitutter | | |
| Mellem 1 og 5 år | <u>16.319.312</u> | <u>17.073.652</u> |
| Langfristet del | <u>16.319.312</u> | <u>17.073.652</u> |
| Inden for 1 år | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | <u>16.319.312</u> | <u>17.073.652</u> |

Noter til årsrapporten

| | <u>2013/14</u> | <u>2012/13</u> |
|--|----------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Sikkerhedsstillelser | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 28.536.317 | 29.058.078 |
| 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 | 28.536.317 | 29.058.078 |

Noter til årsrapporten

9 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.

10 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

| | 2013/14 | 2012/13 |
|--|------------------|------------------|
| | DKK | DKK |
| Finansielle omkostninger | 585.140 | 481.777 |
| Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg | 521.761 | 521.761 |
| Skat af årets resultat | 260.531 | 150.420 |
| | <u>1.367.432</u> | <u>1.153.958</u> |

11 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

| | | |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Ændring i tilgodehavender | 1.053.134 | -208.945 |
| Ændring i leverandører m.v. | -424.197 | 446.958 |
| | <u>628.937</u> | <u>238.013</u> |

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for OPASA II ApS for 2013/14 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2013/14 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

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

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.

Regnskabspraksis

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. 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.

Regnskabspraksis

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 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.

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 proventuet 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.

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.

Regnskabspraksis

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.

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.