

---

# ***Opasa II ApS***

Kratholmsvej 1B, 2830 Virum

## **Årsrapport for 2014/15** (regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 34 45 98 86

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 26/02 2016

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

Noter til årsrapporten 10

Regnskabspraksis 14

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014/15.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 26. februar 2016

### **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 2014 - 30. september 2015. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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.

# Den uafhængige revisors erklæringer

Odense, den 26. februar 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Poul Erik Jacobsen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Opasa II ApS Kratholmsvej 1B 2830 Virum  CVR-nr.: 34 45 98 86 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk
<b>Direktion</b>	Peter Lund
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Rytterkasernen 21 Postboks 370 5100 Odense C
<b>Advokat</b>	Kromann Reumert Sundkrogsgade 5 2100 København Ø
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Holte Midtpunkt 1 2840 Holte  Nordea Bank Vestre Stationsvej 7 5000 Odense C
<b>Koncernregnskab</b>	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Opasa A/S, Lyngby-Taarbæk.

## **Beretning**

Årsrapporten for Opasa II ApS for 2014/15 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.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2014/15 udviser et overskud på DKK 1.055.800, og selskabets balance pr. 30. september 2015 udviser en egenkapital på DKK 2.652.953.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

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

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2014/15 DKK	2013/14 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.172.291</b>	<b>2.159.535</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-521.761	-521.761
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.650.530</b>	<b>1.637.774</b>
Finansielle omkostninger	2	-491.880	-585.140
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.158.650</b>	<b>1.052.634</b>
Skat af årets resultat	3	-102.850	-260.531
<b>Årets resultat</b>		<b>1.055.800</b>	<b>792.103</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.055.800	792.103
		<b>1.055.800</b>	<b>792.103</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2014/15 DKK	2013/14 DKK
Grunde og bygninger		28.014.556	28.536.317
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>28.014.556</b>	<b>28.536.317</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	12.050.000	12.050.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>12.050.000</b>	<b>12.050.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>40.064.556</b>	<b>40.586.317</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		834.336	83.750
Andre tilgodehavender		658.634	520.317
Periodeafgrænsningsposter		0	80.749
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.492.970</b>	<b>684.816</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.749</b>	<b>3.499</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.495.719</b>	<b>688.315</b>
<b>Aktiver</b>		<b>41.560.275</b>	<b>41.274.632</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2014/15 DKK	2013/14 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		2.572.953	1.517.151
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>2.652.953</b>	<b>1.597.151</b>
Hensættelse til udskudt skat		229.575	383.494
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>229.575</b>	<b>383.494</b>
Gæld til realkreditinstitutter		18.301.094	19.996.219
Kreditinstitutter		16.687.432	16.319.312
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>34.988.526</b>	<b>36.315.531</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	2.044.409	2.097.833
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	262.778
Selskabsskat		394.894	138.125
Anden gæld		851.106	479.720
Periodeafgrænsningsposter		398.812	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.689.221</b>	<b>2.978.456</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>38.677.747</b>	<b>39.293.987</b>
<b>Passiver</b>		<b>41.560.275</b>	<b>41.274.632</b>
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	1.517.153	1.597.153
Årets resultat	0	1.055.800	1.055.800
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>80.000</b>	<b>2.572.953</b>	<b>2.652.953</b>

## Noter til årsrapporten

	2014/15 DKK	2013/14 DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	521.761	521.761
	<b>521.761</b>	<b>521.761</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	491.880	585.140
	<b>491.880</b>	<b>585.140</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	394.894	132.700
Årets udskudte skat	-138.267	127.831
Regulering af udskudt skat tidligere år	-153.777	0
	<b>102.850</b>	<b>260.531</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. oktober		30.101.600
Kostpris 30. september		30.101.600
Ned- og afskrivninger 1. oktober		1.565.283
Årets afskrivninger		521.761
Ned- og afskrivninger 30. september		2.087.044
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>		<b>28.014.556</b>

# Noter til årsrapporten

## 5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. oktober	12.050.000	12.000.000
Tilgang i årets løb	0	50.000
Kostpris 30. september	<u>12.050.000</u>	<u>12.050.000</u>
Værdireguleringer 1. oktober	0	0
Værdireguleringer 30. september	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>12.050.000</u></b>	<b><u>12.050.000</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Vitera A/S	Odense	10.000.000	19%	-57.401.534	-734.270

## 6 Egenkapital

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

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

# 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>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	11.452.764	13.333.518
Mellem 1 og 5 år	6.848.330	6.662.701
Langfristet del	<u>18.301.094</u>	<u>19.996.219</u>
Inden for 1 år	<u>2.044.409</u>	<u>2.097.833</u>
	<b><u>20.345.503</u></b>	<b><u>22.094.052</u></b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>16.687.432</u>	<u>16.319.312</u>
Langfristet del	<u>16.687.432</u>	<u>16.319.312</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>16.687.432</u></b>	<b><u>16.319.312</u></b>

# Noter til årsrapporten

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	DKK	DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	28.014.556	28.536.317
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	28.014.556	28.536.317
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Opasa ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.		

## 9 Nærtstående parter og ejerforhold

### Grundlag

#### Bestemmende indflydelse

Opasa ApS, Kratholmsvej 1B, 2830 Virum

Eneanpartshaver

#### Transaktioner

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

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Opasa II ApS for 2014/15 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Regnskabsgrundlag

Årsregnskab for 2014/15 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.

# Regnskabspraksis

## 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.

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.

# Regnskabspraksis

## 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.

## 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

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 proventet 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 nominel værdi.