

OPALE INVEST ApS

Islands Brygge 32, A, 1, 106,

2300København S

CVR-nr. 34483817

Årsrapport for 2025

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 04-03-2026

Eric Grignon
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 for OPALE INVEST ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen oplyser at betingelserne for fravalg af revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 04-03-2026

Direktion

Eric Grignon
Adm. direktør

Bestyrelse

Eric Grignon
Formand

Katrine Valentin Grignon
Medlem

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	OPALE INVEST ApS Islands Brygge 32, A, 1, 106, 2300København S
Telefon	22524060
E-mail	eric.grignon.ch@gmail.com
CVR-nr.	34483817
Stiftelsesdato	26-04-2012
Hjemsted	København
Regnskabsår	01-01-2025 - 31-12-2025
Bestyrelse	Eric Grignon, Adm. direktør Katrine Valentin Grignon
Direktion	Eric Grignon

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift af udlejningsejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 udviser et resultat på kr. -14.686, og selskabets balance pr. 31-12-2025 udviser en balancesum på kr. 8.800.282, og en egenkapital på kr. 3.247.605.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for OPAL INVEST ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder samt visse tilvalg for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen i takt med leveringen af ydelsen.

Andre eksterne omkostninger

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer mv.

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger og afskrivninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

Materielle anlægsaktiver, som er leasede og opfylder betingelserne for finansiel leasing, behandles efter samme retningslinjer som ejede aktiver.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien for aktiviet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomhed og kapitalinteressens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		171.392	93.664
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-172.923	-39.895
Driftsresultat		-1.531	53.769
Andre finansielle indtægter		16.099	3.783
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	-373.693
Andre finansielle omkostninger		-36.780	-3.410
Resultat før skat		-22.212	-319.551
Skat af årets resultat	3	7.526	115.077
Årets resultat		-14.686	-204.474
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-14.686	-204.474
Resultatdisponering		-14.686	-204.474

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	7.759.167	1.718.040
Materielle anlægsaktiver		<u>7.759.167</u>	<u>1.718.040</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	5, 6	490.385	490.385
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	0	0
Finansielle anlægsaktiver		<u>490.385</u>	<u>490.385</u>
Anlægsaktiver		<u>8.249.552</u>	<u>2.208.425</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		18.000	0
Udsudte skatteaktiver		118.158	113.272
Andre tilgodehavender		104.677	155.248
Tilgodehavender		<u>240.835</u>	<u>268.520</u>
Likvide beholdninger		<u>309.895</u>	<u>1.089.223</u>
Omsætningsaktiver		<u>550.730</u>	<u>1.357.743</u>
Aktiver		<u>8.800.282</u>	<u>3.566.168</u>

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		3.167.605	3.182.290
Egenkapital		3.247.605	3.262.290
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		5.185.838	0
Langfristede gældsforpligtelser		5.185.838	0
Modtagne forudbetalinger fra lejere		14.650	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.000	15.619
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		336.189	288.259
Kortfristede gældsforpligtelser		366.839	303.878
Gældsforpligtelser		5.552.677	303.878
Passiver		8.800.282	3.566.168
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2025	80.000	3.182.291	3.262.291
Årets resultat		-14.686	-14.686
Egenkapital 31-12-2025	80.000	3.167.605	3.247.605

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2025	2024
1. Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

Selskabet har haft en ulønnet direktør ansat.

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

Afskrivning, bygninger	172.923	39.895
	<u>172.923</u>	<u>39.895</u>

3. Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat	-4.886	-113.272
Regulering af skat i tidligere år	-2.640	-1.805
	<u>-7.526</u>	<u>-115.077</u>

4. Grunde og bygninger

Kostpris primo	1.953.260	1.953.260
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	6.214.050	0
Kostpris ultimo	<u>8.167.310</u>	<u>1.953.260</u>

Af- og nedskrivninger primo	-235.220	-195.325
Årets afskrivninger	-172.923	-39.895
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-408.143</u>	<u>-235.220</u>

Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>7.759.167</u>	<u>1.718.040</u>
-------------------------------------	------------------	------------------

5. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Curemea Invest ApS	Charlottenlund	24,54	2.023.754	-3.588
			<u>2.023.754</u>	<u>-3.588</u>

Kapitalinteresser

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Swiipe ApS	Hellerup		-14.485.902	-4.558.608
			<u>-14.485.902</u>	<u>-4.558.608</u>

Noter

	2025	2024
6. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris primo	650.385	650.385
Kostpris ultimo	650.385	650.385
Af- og nedskrivninger primo	-160.000	0
Tilbageførsel af tidligere års af- og nedskrivninger	0	-160.000
Af- og nedskrivninger ultimo	-160.000	-160.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	490.385	490.385
7. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris primo	213.693	213.693
Afgang i årets løb	-213.693	0
Kostpris ultimo	0	213.693
Af- og nedskrivninger primo	-213.693	0
Årets nedskrivninger	0	-213.693
Tilbageførsel af tidligere års af- og nedskrivninger	213.693	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	-213.693
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

8. Eventualforpligtelser

Der påhviler ikke selskabet eventualforpligtelser udover sædvanlige garantiforpligtelser på solgte varer og tjenesteydelser m.v.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for Ejerforeningen Mathilde Parken III & IV er tinglyst anden hæftelse på nom. kr. 41.000 i ejendommen beliggende Mathilde Parken 15, 1 TV., 3400 Hillerød. Restgælden den 31. december 2025 udgør nom. kr. 0.

Til sikkerhed for Grundejerforeningen Ørestad Universitet Kvarter er tinglyst anden hæftelse på nom. kr. 2.705 i ejendommen beliggende Amager Fælledvej 166, 6, 6, 2300 København S. Restgælden den 31. december 2025 udgør nom. kr. 0.

Til sikkerhed for Ejerforeningen Fælleden er tinglyst anden hæftelse på nom. kr. 10.000 i ejendommen beliggende Amager Fælledvej 166, 6, 6, 2300 København S. Restgælden den 31. december 2025 udgør nom. kr. 0.