

Øens Ejendomsselskab ApS

Lindgreens Allé 12, 2300 København S

CVR-nr. 10 04 07 28

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. maj 2016.

Thomas Kirk Damm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 2 |
| | |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| | |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Noter | 11 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Øens Ejendomsselskab ApS.

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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 26. februar 2016

Direktion

Thomas Kirk Damm

Jan Elving

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Øens Ejendomsselskab ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Øens Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven."

København, den 26. februar 2016

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Uffe Nikolajsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------------|--|
| Selskabet | Øens Ejendomsselskab ApS Lindgreens Allé 12 2300 København S |
| | CVR-nr.: 10 04 07 28 Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Thomas Kirk Damm Jan Elving |
| Revision | BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab |
| Bankforbindelse | Handelsbanken, Arne Jacobsens Allé 15, 2300 København S |
| Modervirksomhed | Øens Holding ApS |
| Dattervirksomhed | Ejendomsselskabet Yderlandsvej 23 ApS, København |

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Øens Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen i takt med at fakturering finder sted. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter 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.

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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|-----------|-------|
| Bygninger | 50 år |
|-----------|-------|

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen 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.

Tilknyttet virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som 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 disse virksomheders underbalance.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter pantebreve, måles til dagsværdi, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Øens Ejendomsselskab ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 68.490 | 94.041 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -41.809 | -41.809 |
| Driftsresultat | 26.681 | 52.232 |
| Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed | 232.236 | 170.277 |
| Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver | 20.914 | 22.269 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -37.651 | -44.492 |
| Resultat før skat | 242.180 | 200.286 |
| Skat af årets resultat | -7.981 | -10.696 |
| Årets resultat | 234.199 | 189.590 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 232.236 | 170.277 |
| Overføres til overført resultat | 1.963 | 19.313 |
| Disponeret i alt | 234.199 | 189.590 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 3 Grunde og bygninger | 2.405.639 | 2.447.448 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>2.405.639</u> | <u>2.447.448</u> |
| 4 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed | 880.702 | 648.466 |
| 5 Andre værdipapirer og kapitalandele | 309.946 | 331.536 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>1.190.648</u> | <u>980.002</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>3.596.287</u> | <u>3.427.450</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0 | 17.613 |
| Udskudte skatteaktiver | 82.782 | 78.601 |
| Tilgodehavender i alt | <u>82.782</u> | <u>96.214</u> |
| Likvide beholdninger | 47.743 | 40.351 |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>130.525</u> | <u>136.565</u> |
| Aktiver i alt | <u>3.726.812</u> | <u>3.564.015</u> |

Balance 31. december

Passiver

| <u>Note</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Egenkapital | | |
| 6 Virksomhedskapital | 126.000 | 126.000 |
| 7 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 730.704 | 498.468 |
| 8 Overført resultat | 1.157.628 | 1.155.665 |
| Egenkapital i alt | <u>2.014.332</u> | <u>1.780.133</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.248.322 | 1.344.332 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>1.248.322</u> | <u>1.344.332</u> |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 124.610 | 145.274 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 25.016 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 26.550 | 31.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 275.820 | 263.276 |
| Selskabsskat | 12.162 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>464.158</u> | <u>439.550</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>1.712.480</u> | <u>1.783.882</u> |
| Passiver i alt | <u>3.726.812</u> | <u>3.564.015</u> |

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

12 Nærtstående parter

Noter

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--|----------------------|-----------------------------------|
| 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter | | |
| Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af ejendomme og i at eje kapitalandele i andre ejendomsselskaber. | | |
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 12.544 | 14.532 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>25.107</u> | <u>29.960</u> |
| | <u>37.651</u> | <u>44.492</u> |
| 3. Materielle anlægsaktiver | | |
| | | <u>Grunde og bygninger</u> |
| Kostpris 1. januar | | <u>2.781.920</u> |
| Kostpris 31. december | | <u>2.781.920</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar | | 334.472 |
| Årets afskrivninger | | <u>41.809</u> |
| Af- og nedskrivninger 31. december | | <u>376.281</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | | <u>2.405.639</u> |

Noter

| | 31/12 2015 | 31/12 2014 | |
|--|------------------|--------------------|-----------------------|
| 4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed | | | |
| Kostpris 1. januar | 150.000 | 150.000 | |
| Kostpris 31. december | 150.000 | 150.000 | |
| Opskrivninger 1. januar | 498.466 | 328.189 | |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill | 232.236 | 170.277 | |
| Opskrivninger 31. december | 730.702 | 498.466 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 880.702 | 648.466 | |
| Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport | | | |
| | Ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
| Ejendomsselskabet Yderlandsvej 23 ApS, København | 100 % | 880.702 | 232.236 |
| 5. Andre værdipapirer og kapitalandele | | | |
| Kostpris 1. januar | 331.536 | 351.771 | |
| Afgang i årets løb | -21.590 | -20.235 | |
| Kostpris 31. december | 309.946 | 331.536 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 309.946 | 331.536 | |
| 6. Virksomhedskapital | | | |
| Virksomhedskapital 1. januar | 126.000 | 126.000 | |
| | 126.000 | 126.000 | |
| 7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | | |
| Reserve for opskrivninger 1. januar | 498.468 | 328.191 | |
| Resultatandel | 232.236 | 170.277 | |
| | 730.704 | 498.468 | |

Noter

| | <u>31/12 2015</u> | <u>31/12 2014</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 8. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar | 1.155.665 | 1.136.352 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>1.963</u> | <u>19.313</u> |
| | <u>1.157.628</u> | <u>1.155.665</u> |

9. Gældsforpligtelser

| | <u>Afdrag første år</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> | <u>Gæld i alt 31/12 2015</u> | <u>Gæld i alt 31/12 2014</u> |
|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 100.000 | 824.000 | 1.348.322 | 1.441.331 |
| Deposita | <u>24.610</u> | <u>0</u> | <u>24.610</u> | <u>48.274</u> |
| | <u>124.610</u> | <u>824.000</u> | <u>1.372.932</u> | <u>1.489.605</u> |

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.374 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 2.406 t.kr.

11. Eventualposter
Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdingselskabet af 24. maj 1999 ApS som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

12. Nærtstående parter
Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Øens Holding ApS, Lindgreens Allé 12, 2300 København S