

# Otto Sandgreen A/S

c/o Advokat Grethe Jørgensen  
Amaliegade 12  
1256 København K  
CVR-nr. 20 64 81 12

## Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2017

---

Bent-Ove Feldung

Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Otto Sandgreen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. maj 2017

### Direktion

Bent-Ove Feldung

### Bestyrelse

Niels Vesterdal

Jakob Ørskov Reese

Grethe Jørgensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Otto Sandgreen A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Otto Sandgreen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kgs. Lyngby, den 22. maj 2017

ECOMENTOR

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26 06 32 21

Christian Agerholm  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Otto Sandgreen A/S  
c/o Advokat Grethe Jørgensen  
Amaliegade 12  
1256 København K

CVR-nr.: 20 64 81 12  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 12. november 1942  
Hjemsted: København

### Bestyrelse

Niels Vesterdal  
Jakob Ørskov Reese  
Grethe Jørgensen

### Direktion

Bent-Ove Feldung

### Revision

ECOMENTOR  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Engelsborgvej 31  
2800 Kgs. Lyngby

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabet driver investeringsvirksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 270.432, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 27.418.439.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>899.263</b>	<b>660.308</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-183.560</u>	<u>-189.377</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>715.703</b>	<b>470.931</b>
Finansielle indtægter	2	7.003	117.730
Finansielle omkostninger	3	<u>-379.753</u>	<u>-283.094</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>342.953</b>	<b>305.567</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-72.521</u>	<u>-74.951</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>270.432</u></b>	<b><u>230.616</u></b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>270.432</u>	<u>230.616</u>
		<b><u>270.432</u></b>	<b><u>230.616</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	<u>30.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>30.000.000</u></b>	<b><u>30.000.000</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>7.623</u>	<u>9.493</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>7.623</u></b>	<b><u>9.493</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>30.007.623</u></b>	<b><u>30.009.493</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.804	12.328
Andre tilgodehavender		<u>15.190</u>	<u>39.395</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>19.994</u></b>	<b><u>51.723</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>8.934.710</u></b>	<b><u>8.537.134</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>8.954.704</u></b>	<b><u>8.588.857</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>38.962.327</u></b>	<b><u>38.598.350</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>26.918.439</u>	<u>26.662.686</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>27.418.439</u></b>	<b><u>27.162.686</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.971.773</u>	<u>2.980.894</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.971.773</u></b>	<b><u>2.980.894</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.991.330</u>	<u>2.978.380</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>2.991.330</u></b>	<b><u>2.978.380</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	396.849	379.266
Modtagne forudbetalinger fra kunder		188.124	176.320
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.613.993	3.463.567
Selskabsskat		15.642	62.722
Anden gæld		969.130	1.012.037
Deposita		<u>397.047</u>	<u>382.478</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.580.785</u></b>	<b><u>5.476.390</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>8.572.115</u></b>	<b><u>8.454.770</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>38.962.327</u></b>	<b><u>38.598.350</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

## Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	181.989	187.920
Andre omkostninger til social sikring	<u>1.571</u>	<u>1.457</u>
	<b><u>183.560</u></b>	<b><u>189.377</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	5.274	19.409
Kursreguleringer	<u>1.729</u>	<u>98.321</u>
	<b><u>7.003</u></b>	<b><u>117.730</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Rente tilknyttede virksomheder	176.652	90.372
Andre finansielle omkostninger	183.648	192.722
Kursreguleringer	<u>19.453</u>	<u>0</u>
	<b><u>379.753</u></b>	<b><u>283.094</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	81.642	62.722
Årets udskudte skat	<u>-9.121</u>	<u>12.229</u>
	<b><u>72.521</u></b>	<b><u>74.951</u></b>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2016	16.207.791
Kostpris 31. december 2016	16.207.791
Værdireguleringer 1. januar 2016	13.792.209
Årets værdireguleringer	0
Værdireguleringer 31. december 2016	13.792.209
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>30.000.000</b>

Ved opgørelsen af afkastet tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejde.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et afkastkrav på 3,1%, som skønnes at være markedsniveauet for ejendommen. Der er ikke indhentet ekstern vurdering.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Grundet usikkerheden på markedet er der i sagens natur en vis usikkerhed ved værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	0,25%	Basis	-0,25 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	3,35	3,10	2,85
Dagsværdi	27.758.964	30.000.000	32.634.660
Ændring i dagsværdi	-2.241.036	0	2.634.660

## Noter

### 6 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	500.000	26.662.686	27.162.686
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-14.679	-14.679
Årets resultat	0	270.432	270.432
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>500.000</b>	<b>26.918.439</b>	<b>27.418.439</b>

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>2.991.330</u>	<u>2.978.380</u>
Langfristet del	2.991.330	2.978.380
Inden for et år	<u>396.849</u>	<u>379.266</u>
	<b><u>3.388.179</u></b>	<b><u>3.357.646</u></b>

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.407 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 30.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 2.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 2.000 til sikkerhed for bankgæld.

### 9 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Otto Sandgreens Legatfond, Amaliegade 12, 1265 København K.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Otto Sandgreen A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ny årsregnskabslov**

Regnskabspraksis er ændret, således at gæld vedrørende investeringsejendomme nu er indregnet til amortiseret kostpris, mod tidligere til dagsværdi. Ændringen er sket, da årsregnskabs loven nu kræver dette.

Den senest indregnede dagsværdi af gælden og er anvendt som ny kostpris. Forskellen på denne og nominel værdi amortiseres derfor over restløbetiden. Værdireguleringer af renteswaps, der sikrer en fast rente på et variabelt forrentet lån, skal indregnes direkte på egenkapitalen. Ændringen er som følge af reglerne i overgangsbekendtgørelsen ikke indregnet med tilbagevirkende kraft. Sammenligningstallene er i overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsen ikke tilpasset.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## Resultatopgørelsen

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt omkostninger i forbindelse med drift af selskabets investeringsejendom.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendom

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til dagsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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

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 aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Gældsforpligtelser**

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Renteswaps måles til dagsværdi pr. balancedagen. Værdireguleringer af renteswaps, der sikrer en fast rente på et underliggende variabelt forrentet lån, indregnes direkte på egenkapitalen. Værdireguleringer af renteswaps, hvor der ikke er et underliggende lån indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.