



ECOMENTOR

Otto Sandgreen A/S

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

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 23/05 2016

Grethe Jørgensen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. maj 2016

Direktion

Jakob Ørskov Reese

Bestyrelse

Niels Vesterdal

Jakob Ørskov Reese

Grethe Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Otto Sandgreen A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Otto Sandgreen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

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.

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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Kgs. Lyngby, den 23. maj 2016

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 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 12. november 1942 Hjemsted: København
Bestyrelse	Niels Vesterdal Jakob Ørskov Reese Grethe Jørgensen
Direktion	Jakob Ørskov Reese
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 2015 udviser et overskud på kr. 230.616, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 27.162.686.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		660.308	430.232
Personaleomkostninger	1	-189.377	-163.074
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		470.931	267.158
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-56.311	166.114
Resultat før finansielle poster		414.620	433.272
Finansielle indtægter	3	20.808	77.661
Finansielle omkostninger	4	-129.861	-635.935
Resultat før skat		305.567	-125.002
Skat af årets resultat	5	-74.951	-60.898
Årets resultat		230.616	-185.900
 Resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	4.000.000
Overført resultat		230.616	-4.185.900
		230.616	-185.900

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		30.000.000	30.000.000
Materielle anlægsaktiver	6	<u>30.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		9.493	11.237
Finansielle anlægsaktiver		<u>9.493</u>	<u>11.237</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>30.009.493</u>	<u>30.011.237</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.328	3.306
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	71.897
Andre tilgodehavender		39.395	477.417
Tilgodehavender		<u>51.723</u>	<u>552.620</u>
Likvide beholdninger		<u>8.537.134</u>	<u>14.711.293</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>8.588.857</u>	<u>15.263.913</u>
Aktiver i alt		<u>38.598.350</u>	<u>45.275.150</u>

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		26.662.686	26.432.070
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	4.000.000
Egenkapital	7	27.162.686	30.932.070
Hensættelse til udskudt skat		2.980.894	2.968.665
Hensatte forpligtelser i alt		2.980.894	2.968.665
Gæld til realkreditinstitutter		2.978.380	3.024.349
Langfristede gældsforpligtelser	8	2.978.380	3.024.349
Gæld til realkreditinstitutter	8	379.266	431.618
Modtagne forudbetalinger fra kunder		176.320	179.540
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.463.567	0
Selskabsskat		62.722	5.587.397
Anden gæld		1.012.037	1.775.090
Deposita		382.478	376.421
Kortfristede gældsforpligtelser		5.476.390	8.350.066
Gældsforpligtelser i alt		8.454.770	11.374.415
Passiver i alt		38.598.350	45.275.150
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	187.920	161.639
Andre omkostninger til social sikring	<u>1.457</u>	<u>1.435</u>
	<u>189.377</u>	<u>163.074</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	-110.000
Avance ved salg af investeringsejendomme, netto	<u>0</u>	<u>850.187</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>740.187</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>-56.311</u>	<u>-574.073</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>-56.311</u>	<u>-574.073</u>
	<u>-56.311</u>	<u>166.114</u>
3 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	403	0
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	3.425
Andre finansielle indtægter	17.161	74.236
Rentegodtgørelse for acontoskat	<u>3.244</u>	<u>0</u>
	<u>20.808</u>	<u>77.661</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, Ryesgade 84	21.789	342.883
Finansielle omkostninger tilknyttet virksomheder	90.372	0
Finansielle omkostninger, St. Kongensgade 75	0	291.796
Rentetillæg selskabsskat	17.700	1.256
	<u>129.861</u>	<u>635.935</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	62.722	5.587.397
Årets udskudte skat	12.229	-5.497.974
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-28.525
	<u>74.951</u>	<u>60.898</u>

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	16.207.791
Kostpris 31. december 2015	<u>16.207.791</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	13.792.209
Årets værdireguleringer	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>13.792.209</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>30.000.000</u></u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. 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 2015 er der anvendt et afkastkrav på 2,9065 %, 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.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>0,25%</u> kr.	<u>Basis</u> kr.	<u>-0,25 %</u> kr.
Afkastprocent	<u>3,16</u>	<u>2,91</u>	<u>2,66</u>
Dagsværdi	<u>27.623.951</u>	<u>30.000.000</u>	<u>32.823.264</u>
Ændring i dagsværdi	<u>-2.376.049</u>	<u>0</u>	<u>2.823.264</u>

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

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	26.432.070	4.000.000	30.932.070
Betalt ordinært udbytte	0	0	-4.000.000	-4.000.000
Årets resultat	0	230.616	0	230.616
Egenkapital 31. december 2015	500.000	26.662.686	0	27.162.686

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

8 Langfristede gældsforpligtelser

	2015 kr.	2014 kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.978.380	3.024.349
Langfristet del	2.978.380	3.024.349
Inden for et år	379.266	431.618
	3.357.646	3.455.967

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.358 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 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.

10 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 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter 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 investeringsejendomme.

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, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investerings ejendom

Investerings ejendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 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 og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.