

Ejendomsaktieselskabet Oikos

Hambros Alle 11C, 2900 Hellerup

CVR-nr. 21 09 38 31

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. januar 2017.

Henrik Frisch
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsaktieselskabet Oikos.

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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 5. januar 2017

Direktion

Britt T. Frisch
Direktør

Bestyrelse

Henrik Frisch

Britt T. Frisch

Søren B. Friis

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Oikos

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Oikos for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 5. januar 2017

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Bo Lysen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Oikos Hambros Alle 11C 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 21 09 38 31
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Henrik Frisch Britt T. Frisch Søren B. Friis
Direktion	Britt T. Frisch, Direktør
Revisor	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nordstensvej 11 3400 Hillerød

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Oikos 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Afkastkravet (tilbagediskonterings faktorerne) fastsættes fra ejendom til ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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 og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 Ejendomsaktieselskabet Oikos som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af ejendomme"

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	246.352	646.368
Værdiregulering investeringsejendom	0	1.346.091
Driftsresultat	246.352	1.992.459
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	40.000	600.000
Andre finansielle indtægter	95	1.342.041
Øvrige finansielle omkostninger	-86.010	-111.072
Resultat før skat	200.437	3.823.428
Skat af årets resultat	-35.296	-437.810
Årets resultat	165.141	3.385.618
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	165.141	3.385.618
Disponeret i alt	165.141	3.385.618

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	<u>10.600.000</u>	<u>10.600.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.600.000</u>	<u>10.600.000</u>
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	80.001	60.000
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>105.001</u>	<u>85.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.705.001</u>	<u>10.685.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	600.000
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	974.073	374.073
	Andre tilgodehavender	<u>100.000</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.074.073</u>	<u>974.073</u>
	Likvide beholdninger	<u>22.877</u>	<u>12.342</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.096.950</u>	<u>986.415</u>
	Aktiver i alt	<u>11.801.951</u>	<u>11.671.415</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
6	Overført resultat	4.553.144	4.388.003
	Egenkapital i alt	<u>5.553.144</u>	<u>5.388.003</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	440.617	440.617
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>440.617</u>	<u>440.617</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	5.020.909	5.169.316
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.020.909</u>	<u>5.169.316</u>
7	Gældsforpligtelser	144.000	35.684
	Gæld til pengeinstitutter	65.469	15.439
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
	Selskabsskat	150.374	115.078
	Anden gæld	407.438	487.278
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>787.281</u>	<u>673.479</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.808.190</u>	<u>5.842.795</u>
	Passiver i alt	<u>11.801.951</u>	<u>11.671.415</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabets væsentligste aktivitet i regnskabsåret har været udlejning af selskabets ejendomme.		
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2015	8.725.034	8.725.034
Kostpris 30. juni 2016	8.725.034	8.725.034
Opskrivninger 1. juli 2015	1.874.966	583.300
Årets opskrivning	0	1.291.666
Opskrivninger 30. juni 2016	1.874.966	1.874.966
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	10.600.000	10.600.000
3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2015	60.000	60.000
Tilgang i årets løb	80.001	0
Afgang i årets løb	-60.000	0
Kostpris 30. juni 2016	80.001	60.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	80.001	60.000

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Ejendomsaktieselskabet Oikos
Oskar Group ApS, København	100 %	-886.072	-251.448	1
EPI JI ApS, Hellerup	100 %	1.163.356	529.954	80.000

Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
4. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2015	25.000	0
Tilgang i årets løb	0	25.000
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2016	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Ejendoms- aktieselskabet Oikos
By Nord Copenhagen ApS, Frederiksberg	50 %	-3.460.510	-3.510.510	25.000
		<u>-3.460.510</u>	<u>-3.510.510</u>	<u>25.000</u>

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. juli 2015	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>

Aktiekapitalen består af 1.000 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

6. Overført resultat

Overført resultat 1. juli 2015	1.002.385	1.002.385
Årets overførte overskud eller underskud	<u>3.550.759</u>	<u>3.385.618</u>
	<u>4.553.144</u>	<u>4.388.003</u>

Noter

			<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
7. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30/6 2016	Gæld i alt 30/6 2015
Gæld til realkreditinstitutter	<u>144.000</u>	<u>3.497.000</u>	<u>5.164.909</u>	<u>5.205.000</u>
	<u>144.000</u>	<u>3.497.000</u>	<u>5.164.909</u>	<u>5.205.000</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I Selskabets ejendomme med en bogført værdi på t.kr. 10.600 er tinglyst pant for nom. t.kr. 7.705 til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter og pengeinstitutter, på t.kr. 5.165.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

10. Nærtstående parter

Ejerforhold

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

Christian Frisch, Hambros Alle 11C, 2900 Hellerup

Jacob Frisch, Hambros Alle 11C, 2900 Hellerup

Casper Frisch, Hambros Alle 11C, 2900 Hellerup