

Ejendomsaktieselskabet Oikos

Hambros Alle 11C, 2900 Hellerup

CVR-nr. 21 09 38 31

Årsrapport

1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. december 2018.

Henrik Frisch
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 27. december 2018

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 2017 - 30. juni 2018 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 27. december 2018

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Bo Lysen

statsautoriseret revisor
mne32109

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udleje selskabets ejendomme og eje kapitalandele.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer et lignende resultat for det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der har ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Oikos er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til dagsværdi. Tidligere blev kapitalandele i associerede virksomheder målt til kostpris. Ændringen indebærer en forøgelse af kapitalandele i associerede virksomheder på t.kr. 4.818 i pr. 30 juni 2018 og på t.kr. 5.953 pr. 30. juni 2017. Ændringen indebærer ingen påvirkning på årets resultat, da reguleringen foretages over egenkapitalen. Egenkapitalen pr. 30 juni 2018 forøges med t.kr. 4.818 og egenkapitalen pr. 30. juni 2017 forøges med kr. 5.953.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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 lejeindtægter, andre driftsindtægter, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendom.

Anvendt regnskabspraxis

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.

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

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 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 i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklares.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel 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 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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

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

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Anvendt regnskabspraksis

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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. Ejendomme værdiansættes baseret på en m2-pris for de pågældende områder hvor ejendommene er beliggende. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til dagsværdi

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

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på kapitalandele i associerede virksomheder. Reserven reduceres, når opskrevne kapitalandele i associerede virksomheder reduceres i værdi. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af kapitalandele i associerede virksomheder og formindskes ved nedskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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.

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. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Bruttofortjeneste	141.985	233.961
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	0	1.500.000
Driftsresultat	141.985	1.733.961
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-25.000
Øvrige finansielle omkostninger	-101.589	-1.132.311
Resultat før skat	40.396	576.650
Skat af årets resultat	0	-104.238
Årets resultat	40.396	472.412
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	40.396	472.412
Disponeret i alt	40.396	472.412

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	436.340	0
2 Investeringsejendomme	12.100.000	12.100.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.536.340</u>	<u>12.100.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	80.000	80.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	4.817.931	5.953.475
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.897.931</u>	<u>6.033.475</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>17.434.271</u>	<u>18.133.475</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	0	100.000
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>100.000</u>
Likvide beholdninger	572	90
Omsætningsaktiver i alt	<u>572</u>	<u>100.090</u>
Aktiver i alt	<u>17.434.843</u>	<u>18.233.565</u>

Balance 30. juni

Passiver	2018	2017
Note	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
3 Reserve for opskrivninger	4.817.931	5.953.475
Overført resultat	5.065.952	5.025.556
Egenkapital i alt	<u>10.883.883</u>	<u>11.979.031</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	528.196	528.196
Hensatte forpligtelser i alt	<u>528.196</u>	<u>528.196</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	4.626.149	4.834.652
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.626.149	4.834.652
4 Kortfristet del af langfristet gæld	185.600	168.000
Gæld til pengeinstitutter	2.105	66.357
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
Selskabsskat	167.033	167.033
Anden gæld	1.021.877	470.296
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.396.615	891.686
Gældsforpligtelser i alt	<u>6.022.764</u>	<u>5.726.338</u>
Passiver i alt	<u>17.434.843</u>	<u>18.233.565</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	<u>0</u>	<u>1.500.000</u>
	0	1.500.000
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2017	<u>8.725.034</u>	<u>8.725.034</u>
Kostpris 30. juni 2018	8.725.034	8.725.034
Regulering til dagsværdi 1. juli 2017	3.374.966	1.874.966
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>1.500.000</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni 2018	3.374.966	3.374.966
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	12.100.000	12.100.000

Ved opgørelse af dagsværdien for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i en m2-pris for de pågældende områder, hvori ejendommene er beliggende. M2-prisen baseres på statistisk grundlag fra www.boliga.dk.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i m2-prisen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene.

En reduktion af m2 prisen på 10% vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.210 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 10.884 t.kr. til 9.940 t.kr.

3. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. juli 2017	5.953.475	5.953.475
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	<u>-1.135.544</u>	<u>0</u>
	4.817.931	5.953.475

Noter

			<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
4. Kortfristet del af langfristet gæld				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2018</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>185.600</u>	<u>3.811.749</u>	<u>4.811.749</u>	<u>5.002.652</u>
	<u>185.600</u>	<u>3.811.749</u>	<u>4.811.749</u>	<u>5.002.652</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I selskabets ejendomme med en bogført værdi på t.kr. 12.100 er tinglyst pant for nom. t.kr. 4.899 til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter og pengeinstitutter på t.kr. 4.812.

6. 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 kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.