

**Ocean Properties ApS
Nikolaj Plads 24
1067 København K**

Årsrapport

1. januar 2015 til 31. december 2015

CVR-nr. 21350273

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25/05 2016

Mario Mehrizadeh Italiano
Dirigent

TimeVision Frederiksberg
Godkendt Revisionsaktieselskab
Falkoner Allé 1, 3.
DK-2000 Frederiksberg

Telefon: +45 3888 0824
Telefax: +45 3888 0855
Mail: tv.frederiksberg@time.dk

CVR-nr.: 31 94 35 82
Bank: 5470 1728893
Web: www.timevision.dk

Frederiksberg - Brøndby - Slagelse
Member of IEC - www.iecnet.net

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæringer	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance, aktiver	11
Balance, passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15
Andre noteoplysninger	16

Selskab Ocean Properties ApS
Nikolaj Plads 24
1067 København K
CVR. nr.: 21350273

Direktion Mario Mehrizadeh Italiano

Revisor TimeVision Frederiksberg

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2015 til 31. december 2015 for Ocean Properties ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 10. maj 2016

Direktionen:

Mario Mehrizadeh Itallano



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ocean Properties ApS

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ocean Properties ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, omfattende 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 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 10. maj 2016

TimeVision Frederiksberg

Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR. nr.: 31943582


Henning Jensen
Registreret Revisor

Generelt

Årsregnskabet er aflagt med henblik på at give et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Der er til valgt elementer fra regnskabsklasse C.

Indregning og måling

Generelle indregningsmetoder

I resultatopgørelsen indregnes indtægter og udgifter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost i de følgende afsnit nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til (amortiseret) kostpris.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Ledelsen har i overensstemmelse med årsregnskabsloven valgt at sammendrage en række regnskabsposter i regnskabsposten "Bruttofortjeneste".

Bruttofortjenesten omfatter årets lejeindtægter reduceret med ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægtskriterier

Resultat af ejendommens drift

Resultat af ejendommens drift omfatter lejeindtægter fratrukket ejendomsomkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme foretages over resultatopgørelsen.

Værdiregulering af andre investeringsaktiver foretages over resultatopgørelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger, salgsfremmende omkostninger og øvrige kapacitetsomkostninger mv.

Løn, gager og personaleomkostninger.

Omfatter løn og gager til medarbejdere, pensioner samt andre omkostninger til social sikring.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og u realiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af real-kreditlån.

Skat

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 til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning indenfor koncernen. Virksomheden indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor den indgår i koncernen og frem til det tidspunkt, hvor den udgår af koncernen. Modervirksomheden 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 sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. Diskonteringsfaktoren er fastsat til 4,0 %

Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens driftsresultat.

Tilgodehavender

Tilgodehavender samt eventuelt ikke fakturerede tilgodehavender på balancedagen måles til amortiseret kostpris. For kortfristede tilgodehavender svarer dette normalt til den pålydende værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter under aktiver

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

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser er forpligtelser, der er uvisse med hensyn til størrelse eller tidspunkt for afvikling. Hensatte forpligtelser måles generelt til dagsværdien.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Forskellen indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristet gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nettorealiseringsværdi.

Modtagne forudbetalinger

Modtagne forudbetalinger omfatter forudbetaling af leje og deposita fra lejere.

Skyldig skat 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 aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Periodeafgrænsningsposter under gældsforpligtelser

Betalinger der er indgået senest på balancedagen, men som vedrører indtægter i de efterfølgende regnskabsår er indregnet som periodeafgrænsningsposter under gældsforpligtelser.

Omregning af fremmed valuta samt behandling af valutakursfortjenester og -tab

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og u realiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Egenkapital

Mellemregning med moderselskab er helt eller delvist udlignet ved tilskud. Tilskuddet indregnes i overført resultat.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser årets pengestrømme opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, samt hvorledes disse pengestrømme har påvirket årets likvider.

Likvider består af "Likvide beholdninger" under omsætningsaktiver og af "Kreditinstitutter" under kortfristet gæld.

2015 DKK	2014 DKK
-------------	-------------

Perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

Bruttofortjeneste	5.701.840	5.639.850
1 Løn, gager og personaleomkostninger	-61.618	-4.398
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	16.400.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	605.700	275.578
Resultat før finansielle poster	6.245.922	22.311.030
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	55.954	0
Andre finansielle indtægter	337	72.922
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	-36.051
Andre finansielle omkostninger	-4.140.046	-4.899.935
Resultat før skat	2.162.167	17.447.966
Skat af årets resultat	-472.160	-4.311.025
Årets resultat	1.690.007	13.136.941
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.690.009	13.136.940
Forslag til resultatdisponering i alt	1.690.009	13.136.940

Balance

	2015 DKK	2014 DKK
Aktiver pr. 31. december 2015		
Investeringsejendomme	150.000.000	150.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	150.000.000	150.000.000
<hr/>		
Anlægsaktiver i alt	150.000.000	150.000.000
<hr/>		
Tilgodehavender for salg og tjenesteydelser	44.651	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	66.557
Andre tilgodehavender	0	15.523
Periodeafgrænsningsposter	1.489.356	28.461
Tilgodehavender i alt	1.534.007	110.541
Likvide beholdninger	666.464	2.862.229
<hr/>		
Omsætningsaktiver i alt	2.200.471	2.972.770
<hr/>		
Aktiver i alt	152.200.471	152.972.770

Balance

	2015 DKK	2014 DKK
Passiver pr. 31. december 2015		
2 Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	29.900.430	31.098.082
Egenkapital i alt	30.025.430	31.223.082
Hensættelser til udskudt skat	13.454.166	12.982.006
Hensatte forpligtelser i alt	13.454.166	12.982.006
Prioritetsgæld	96.167.094	102.718.571
Kreditinstitutter	4.044.407	0
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	100.211.501	102.718.571
Prioritetsgæld	2.620.488	1.158.900
Kreditinstitutter	800.664	1.791.100
Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.322.064	2.160.877
Leverandører af varer og tjenesteydelser	525.144	89.250
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	787.841	438.342
Periodeafgrænsningsposter	453.173	410.642
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.509.374	6.049.111
Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	122.175.041	121.749.688
Passiver i alt	152.200.471	152.972.770

2015
DKK2014
DKK**Egenkapitalændringer**

Egenkapital primo	31.223.082	20.372.191
Koncerntilskud fra moderselskab	-2.836.689	-181.983
Overført resultat	1.690.009	13.136.940
Årets ændring af negativ værdi af finansielle instrumenter	-50.972	-2.104.066
Egenkapital i alt	30.025.430	31.223.082

Specifikation af egenkapitalen

Virksomhedskapital, primo	125.000	125.000
Virksomhedskapital i alt	125.000	125.000
Overført resultat, primo	31.098.082	20.247.191
Overført via resultatdisponering	1.690.009	13.136.940
Koncerntilskud fra moderselskab	-2.836.689	-181.983
Årets ændring af negativ værdi af finansielle instrumenter	-50.972	-2.104.066
Overført resultat i alt	29.900.430	31.098.082
Egenkapital i alt	30.025.430	31.223.082

	2015 DKK	2014 DKK
Årets resultat	1.690.007	13.136.941
Dagsværdiregulering af ejendomme	0	-16.400.000
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-605.700	-275.578
Finansieringsindtægter	-56.291	-72.922
Finansielle omkostninger	4.140.046	4.935.986
Skat af årets resultat	472.160	4.311.025
Reguleringer	3.950.215	-7.501.489
Ændring i tilgodehavender	-1.490.023	20.617
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	3.450.699	-933.190
Ændring i arbejdskapital	1.960.676	-912.573
Renteindbetalinger og lignende	56.291	72.922
Renteudbetalinger og lignende	-4.140.046	-4.935.986
Rentebetalinger og lignende	-4.083.755	-4.863.064
Betalt skat	66.557	314.945
Pengestrømme fra driftsaktivitet	3.583.700	174.760
Ændring i langfristet gæld	-1.952.342	2.652.903
Tilførsel af egenkapital	-2.836.689	-181.983
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-4.789.031	2.470.920
Ændring i likvider	-1.205.331	2.645.680
Likvider primo	1.071.129	-1.574.550
Ændring i likvider	-1.205.331	2.645.680
Likvider ultimo	-134.200	1.071.129

1 Løn, gager og personaleomkostninger

Løn, gager og personaleomkostninger	30.000	0
Andre omkostninger til social sikring	31.618	4.398
Løn, gager og personaleomkostninger i alt	61.618	4.398

2 Virksomhedskapital

Virksomhedskapital, primo	125.000	125.000
Virksomhedskapital i alt	125.000	125.000

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

3 Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede del af gældsforpligtelser TDKK 100.212 forfalder TDKK 99.619 efter 5 år.

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at eje og administrere ejendomme.

Eventualforpligtelser vedrørende tilknyttede virksomheder

Virksomheden har eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder i form hæftelser for skatter mv. i de selskaber som virksomheden indgår i et sambeskatningsforhold med. Disse hæftelser er ikke indregnet i balancen.

Selskabsskat i moder- og søsterselskaber udgør maksimalt, DKK 0

Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der tinglyst realkreditpantebreve på TDKK. 95.160 med pant i virksomhedens ejendomme. Prioritetsgælden udgjorde på balancedagen TDKK 91.162.

Til sikkerhed for kreditinstitutter hos tilknyttede virksomheder samt i selskabet er der tinglyst ejerpan-
tebreve TDKK 6.603 og skadesløsbrev TDKK 14.000 med pant i virksomhedens ejendomme. Gæld til
kreditinstitutter i selskabet udgjorde på balancedagen TDKK 4.845.

Ejendommen er på balancedagen indregnet og målt til TDKK 150.000

Til sikkerhed for finansielle instrumenter (renteswap) med udløb i henholdsvis 2017 og 2022 er der
stillet sikkerhed med sikringskonto TDKK 0. Der er indgået rammeaftale med finansieringsinstitut som
kan påberåbe indbetaling/deponering ved negativ markedsværdi TDKK 6.000.
Negativ markedsværdi udgjorde på balancedagen TDKK 4.813