

Øens Invest ApS
Lindgreens Allé 12, 2300 København S

CVR-nr. 26 78 52 43

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2016.

Thomas Kirk Damm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Øens Invest ApS.

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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 9. maj 2016

Direktion

Thomas Kirk Damm

Jan Elving

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Øens Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Øens Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 9. maj 2016

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Uffe Nikolajsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Øens Invest ApS Lindgreens Allé 12 2300 København S
	CVR-nr.: 26 78 52 43 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Thomas Kirk Damm Jan Elving
Revision	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Handelsbanken, Arne Jacobsens Allé 15, 2300 København S
Modervirksomhed	Holdingselskabet af 24. maj 1999 ApS
Dattervirksomhed	Øens Boliginvest ApS under frivillig likvidation, København Strandlodsvej 38-40 ApS, København Lindgreens Allé 14 ApS under frivillig likvidation, København Lindgreens Allé 9 ApS, København Amagerbrogade 132 ApS, København Amager Standvej 18 ApS, København Amager Erhvervsforening A/S, København
Associerede virksomheder	Ejendomsselskabet Amagerbrogade 132 A/S, Kolding Ladegård Invest ApS, Tårnby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at eje kapitalandele i andre virksomheder, samt udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har solgt sin ejendom i året og ejer herefter alene anparter i ejendomsselskaber. Årets bruttotab udgør -96.789 mod 1.282.191 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.361.436 mod 3.565.154 sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

For 2016 forventes et positivt resultat. Selskabet har primo 2016 erhvervet et ejendomsselskab, som efter projektudvikling forventes at give et væsentligt overskud. Finansieringen af likviditetsunderskuddet dækkes i den mellemliggende periode af lån fra tilknyttet virksomhed. På den baggrund forventes det, at den tabte egenkapital kan reetableres ved egen indtjening over en kortere årrække.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Øens Invest ApS 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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen i takt med at fakturering finder sted. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

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

Bygninger	50 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 af- og nedskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, jævnfør beskrivelse af goodwill nedenfor.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder. Forskelsbeløbet afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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 Øens Invest ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttotab	-96.789	1.282.191
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	931.924	-36.607
Driftsresultat	835.135	1.245.584
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.940.559	2.872.329
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	407.013	557.986
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	244.080	582.250
Andre finansielle indtægter	41.435	36.938
1 Øvrige finansielle omkostninger	-2.335.041	-1.552.823
Resultat før skat	1.133.181	3.742.264
2 Skat af årets resultat	228.255	-177.110
Årets resultat	1.361.436	3.565.154
 Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.238.600	2.018.243
Overføres til overført resultat	0	1.546.911
Disponeret fra overført resultat	-877.164	0
Disponeret i alt	1.361.436	3.565.154

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	0	5.347.951
Materielle anlægsaktiver i alt	0	5.347.951
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8.482.541	6.535.982
4 Kapitalandele i associerede virksomheder	2.198.428	2.057.987
Andre tilgodehavender	20.500.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	31.180.969	8.593.969
Anlægsaktiver i alt	31.180.969	13.941.920
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.832.074	7.122.994
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	998.814	960.398
Tilgodehavende selskabsskat	80.511	0
Andre tilgodehavender	20.982.445	16.136
Tilgodehavender i alt	28.893.844	8.099.528
Likvide beholdninger	66.143	44.862
Omsætningsaktiver i alt	28.959.987	8.144.390
Aktiver i alt	60.140.956	22.086.310

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.774.648	3.536.048
7 Overført resultat	-14.600.088	-13.722.924
Egenkapital i alt	-8.700.440	-10.061.876
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	0	147.744
Hensatte forpligtelser i alt	0	147.744
Gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	17.000.000	17.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.000.000	17.000.000
Kortfristet del af langfristet gæld	0	194.821
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.000	32.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	51.811.396	14.355.167
Anden gæld	3.000	418.454
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	51.841.396	15.000.442
Gældsforpligtelser i alt	68.841.396	32.000.442
Passiver i alt	60.140.956	22.086.310
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		
10 Nærtstående parter		

Noter

	2015	2014
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	2.335.041	1.552.823
	2.335.041	1.552.823
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-80.511	29.366
Årets regulering af udskudt skat	-147.744	147.744
	-228.255	177.110
3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	944.878	944.878
Kostpris 31. december	944.878	944.878
Opskrivninger 1. januar	5.591.104	3.468.775
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.940.559	2.872.329
Udbytte	0	-750.000
Tilskud fra modervirksomhed	6.000	0
Opskrivninger 31. december	7.537.663	5.591.104
Regnskabsmæssig værdi 31. december	8.482.541	6.535.982

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Øens Boliginvest ApS under frivillig likvidation, København	66,7 %	170.507	-29.566
Strandlodsvej 38-40 ApS, København	100 %	2.469.930	207.175
Lindgreens Allé 14 ApS under frivillig likvidation, København	100 %	51.731	-7.651
Lindgreens Allé 9 ApS, København	100 %	4.520.873	1.320.769
Amagerbrogade 132 ApS, København	100 %	245	-7.651
Amager Standvej 18 ApS, København	62,5 %	1.603.594	452.118
Amager Erhvervsforening A/S, København	100 %	323.841	165.051

Noter

	31/12 2015	31/12 2014	
4. Kapitalandele i associerede virksomheder			
Kostpris 1. januar	3.192.667	3.192.667	
Afgang i årets løb	-1.000.000	0	
Kostpris 31. december	2.192.667	3.192.667	
Opskrivninger 1. januar	-1.134.680	-1.692.666	
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	672.801	557.986	
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	734.211	0	
Udbytte	-266.571	0	
Opskrivninger 31. december	5.761	-1.134.680	
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.198.428	2.057.987	
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Amagerbrogade 132 A/S, Kolding	28,57 %	6.795.275	1.222.618
Ladegård Invest ApS, Tårnby	50,00 %	646.984	515.463
5. Virksomhedskapital			
Virksomhedskapital 1. januar		125.000	125.000
		125.000	125.000
6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			
Reserve for opskrivninger 1. januar		3.536.048	1.517.805
Resultatandel		2.238.600	2.018.243
		5.774.648	3.536.048
7. Overført resultat			
Overført resultat 1. januar		-13.722.924	-15.269.835
Årets overførte overskud eller underskud		-877.164	1.546.911
		-14.600.088	-13.722.924

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for tilknyttede virksomheders til bankgæld er der givet pant i ovenstående kapitalandele i associerede virksomheder, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør mio. kr. 1,9.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders bankgæld. De tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 31. december 2015 i alt 84,4 mio. kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdingselskabet af 24. maj 1999 ApS som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

10. Nærtstående parter

Ejerforhold

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

Holdingselskabet af 24. maj 1999 ApS, Skipper Clements Allé 14, 23 København V

TD Holding ApS, Grevetoften 14, 2670 Greve