

Revisionsfirmaet Flemming Hansen

Statsautoriseret revisionsaktieselskab



TIL ERHVERVSSTYRELSEN

Øernes Ejendomme A/S

Hersegade 5B, 4000 Roskilde
CVR-nr. 28 50 55 23

Årsrapport for 2015
(12. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 1/7 2016.

Dirigent



Indhold

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	8-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-14



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Øernes Ejendomme 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 samt af 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.

Roskilde, den 1. juli 2016

Direktion:

Michael Willaume Andersen

Bestyrelse:

Inge-Lise Bartels
Andersen

Michael Willaume
Andersen

Niels Erik Quist
Krüger

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Øernes Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Øernes Ejendomme A/S 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



Konklusion

Det er vor 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.

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold:

Uden at det har påvirket vor konklusion skal vi oplyse, at fristen for offentliggørelsen af selskabets årsrapport i henhold til årsregnskabslovens §138 ikke er overholdt, hvorfor selskabets ledelse kan ifalde ansvar.

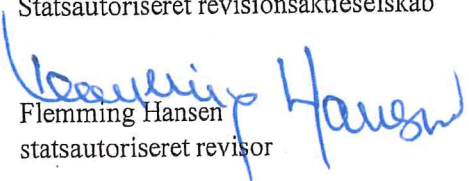
Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

Holbæk, den 1. juli 2016

REVISIONSFIRMAET FLEMMING HANSEN

Statsautoriseret revisionsaktieselskab


Flemming Hansen
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet

Øernes Ejendomme A/S
Hersegade 5 B
4000 Roskilde

Telefon 46 32 18 18

CVR.-nr.: 28 50 55 23

Stiftet: 27. februar 2005

Hjemsted: Roskilde

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Inge-Lise Bartels Andersen
Michael Willaume Andersen
Niels Erik Quist Krüger

Direktion

Michael Willaume Andersen

Revisor

Revisionsfirmaet Flemming Hansen
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Ahlgade 15 - 17
4300 Holbæk



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i og handel med fast ejendom.

Selskabets resultat anses ikke for tilfredsstillende.

Bestyrelsen forventer et tilfredsstillende resultat for 2016.

Selskabets ledelse har på generalforsamlingen i året redegjort for selskabets økonomiske stilling. Ifølge redegørelsen er det ledelsens opfattelse, at selskabets økonomiske stilling forbedres, således, at lovens krav om kapitalens størrelse kan opfyldes med kommende års overskud.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis:

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med tilvalg af enkelte elementer for klasse C-virksomheder.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis:

Den anvendte regnskabspraksis er 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 og nedskrivninger.

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

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:

Bruttoresultat

Indtægter måles til dagsværdi og omfatter nettoindtægt ved handel med ejendomme samt nettoresultat ved udlejning af boliger. Indtægter indregnes når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, og når indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

I bruttoresultatet er endvidere indregnet andre eksterne omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler og kontoromkostninger m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster. Finansielle indtægter og udgifter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskat afsættes med 23,5% af årets skattepligtige resultat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

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

Selskabet er sambeskattet med søsterselskaberne DFC Ejendomme A/S og Nordi Ejendomsselskab ApS, moderselskab Nordi ApS, Sofiebjerg ApS og administrationselskab Nordi Holding ApS. Der anvendes fuld fordeling af selskabsskat selskaberne imellem.



Balancen:

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger måles til dagsværdi, på grundlag af indhentet vurdering, som restejerlejligheder samt de for områderne offentligt tilgængelige m²-priser ved salg. Der foretages ikke afskrivninger på boligejendomme og ejerlejligheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en adskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes til dagsværdi. Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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 acontoskatter.

Skat af årets resultat er beregnet på basis af acontoskatteordningens regler.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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%.



Resultatopgørelse for året 2015

	<u>Note</u>	<u>2014</u> <u>i 1.000 kr.</u>
<u>Bruttoresultat</u>		-179
Finansielle indtægter	1	268.088
Finansielle omkostninger	2	978.238
<u>Ordinært resultat før skat</u>		-294.984
Skat af årets resultat	3	-518.198
<u>Årets resultat</u>		223.214
 Forslag til resultatdisponering:		
Overført resultat		-807



Balance pr. 31. december 2015

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2014</u> <u>i 1.000 kr</u>
<u>Grunde og bygninger</u>	<u>23.333.375</u>	<u>22.106</u>
Sambeskatningsbidrag	205.132	0
Tilgodehavende tilknyttede virksomheder	11.687.208	11.853
Andre tilgodehavender	<u>216.116</u>	<u>2.123</u>
<u>Tilgodehavender</u>	<u>12.108.456</u>	<u>13.976</u>
<u>Likvide beholdninger</u>	<u>56.887</u>	<u>58</u>
<u>Omsætningsaktiver i alt</u>	<u>35.498.718</u>	<u>36.140</u>
<u>Aktiver i alt</u>	<u><u>35.498.718</u></u>	<u><u>36.140</u></u>



Balance pr. 31. december 2015

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2014</u> <u>i 1.000 kr.</u>
Selskabskapital	500.000	500
Overført overskud	-466.998	-690
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Egenkapital i alt</u>	4 <u>33.002</u>	<u>-190</u>
Udskudt skat	<u>4.017.276</u>	<u>4.330</u>
<u>Hensatte forpligtelser</u>	<u>4.017.276</u>	<u>4.330</u>
Anden gæld	7.675.976	9.214
Gæld til realkreditinstitutter	5 <u>16.350.033</u>	<u>15.821</u>
<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>	<u>24.026.009</u>	<u>25.035</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.777.396	6.701
Selskabsskat	0	9
Anden gæld	<u>645.035</u>	<u>255</u>
<u>Kortfristede gældsforpligtelser</u>	<u>7.422.431</u>	<u>6.965</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt</u>	<u>31.448.440</u>	<u>32.000</u>
<u>Passiver i alt</u>	<u>35.498.718</u>	<u>36.140</u>
Eventualforpligtelser	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	
Kapitalforhold	8	



Noter til årsregnskabet for året 2015

Side 13

	2015	2014 i 1.000 kr.
Note 1. Finansielle indtægter:		
Renteindtægter	34.921	0
Kursavance indfrielse af prioritetsgæld	0	66
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	233.167	220
	<u>268.088</u>	<u>286</u>

Note 2. Finansielle omkostninger:

Renteudgifter	429.488	394
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	133.445	91
Prioritetsrenter	392.828	353
Kursregulering prioritetsgæld	22.477	203
	<u>978.238</u>	<u>1.041</u>

Note 3. Skat af årets resultat:

Skat af årets resultat	-205.132	9
Regulering af udskudt skat	-313.066	-136
	<u>-518.198</u>	<u>-127</u>

Note 4. Egenkapital:

Selskabets selskabskapital er fordelt i kapitalandele á kr. 1.000 eller multipla heraf.
Selskabskapitalen er ikke opdelt i flere klasser.

Bevægelser i egenkapitalen specificeres således:

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt kr.
Egenkapital pr. 1/1 2015	500.000	-690.212	-190.212
Overført af årets resultat		223.214	223.214
Egenkapital pr. 31/12 2015	<u>500.000</u>	<u>-466.998</u>	<u>33.002</u>

Note 5. Gældsforpligtelser:

	Restgæld 31/12 2015	Kursværdi 31/12 2015	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>16.566.766</u>	<u>16.350.033</u>	<u>0</u>	<u>15.116.284</u>



Note 6. Eventualforpligtelser:

Der påhviler selskabet vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til lejelovens §22 med kr. 428.089 og i henhold til boligreguleringslovens §18 og § 18b med kr. 440.685.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Note 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for prioritetsgæld, kr. 16.350.033, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 22.700.875.

Til sikkerhed for engagement med trediemand er tinglyst ejerpantebrev med sekundær pant, i alt nom kr. 11.000.000 i selskabets ejendom, beliggende Classensgade 26, 2100 KBH Ø. Til sikkerhed for samme er i selskabets øvrige ejendomme lyst ejerpantebreve på i alt kr. 3.350.000.

Til sikkerhed for ejerforeningsmellemværende er lyst ejerpantebrev på kr. 20.000 i ejendommen beliggende Ærtevej 15, Brønshøj.

Note 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Selskabets kapitalforhold er omfattet af selskabslovens §119 om kapitaltab, idet selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Selskabets ledelse har på generalforsamlingen redegjort for selskabets økonomiske stilling, herunder selskabets likviditets- og kapitalforhold. Det er herefter ledelsens opfattelse, at selskabets likviditets- og kapitalberedskab er tilstrækkeligt til, at selskabet vil kunne fortsætte driften.