



TIL ERHVERVSSTYRELSEN

Øernes Ejendomme A/S

Hersegade 5B, 4000 Roskilde

CVR-nr. 28 50 55 23

Årsrapport for 2017 (14. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 6 / 6 2018.



Dirigent



Indhold

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	9-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 31. maj 2018

Direktion:

Michael Willaume Andersen

Bestyrelse:

Inge-Lise Bartels
Andersen

Michael Willaume
Andersen

Lars Merrild
Hareskov



Til kapitalejerne i Øernes Ejendomme A/S

Konklusion:

Vi har revideret årsregnskabet for Øernes Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion:

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.



Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet:

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidig begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

---fortsættes---

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - fortsat:

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysninger, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen:

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Holbæk, den 31. maj 2018

REVISIONSFIRMAET FLEMMING HANSEN

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 15 27 01 44

Flemming Hansen
statsautoriseret revisor
mne6394



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
Lars Merrild Hareskov

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat kr. 50.867 anses for mindre tilfredsstillende.

Bestyrelsen forventer et tilfredsstillende resultat for 2018.

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.

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 22% 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 betalt 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 er skattesats på 22%.



Resultatopgørelse for året 2017

Side 11

	Note	2017 kr.	2016 i 1.000 kr.
<u>Bruttoresultat</u>		<u>1.000.544</u>	<u>3.944</u>
Finansielle indtægter	1	238.170	246
Finansielle omkostninger	2	<u>1.150.879</u>	<u>923</u>
<u>Ordinært resultat før skat</u>		<u>87.835</u>	<u>3.267</u>
Skat af årets resultat	3	<u>36.968</u>	<u>39</u>
<u>Årets resultat</u>		<u><u>50.867</u></u>	<u><u>3.228</u></u>
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		<u><u>50.867</u></u>	<u><u>3.228</u></u>



Balance pr. 31. december 2017

Side 12

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 i 1.000 kr.
<u>Grunde og bygninger</u>	4	<u>26.248.021</u>	<u>26.448</u>
Tilgodehavende tilknyttede virksomheder		12.072.966	12.068
Andre tilgodehavender		<u>403.622</u>	<u>283</u>
<u>Tilgodehavender</u>		<u>12.476.588</u>	<u>12.351</u>
<u>Likvide beholdninger</u>		<u>80.084</u>	<u>92</u>
<u>Omsætningsaktiver i alt</u>		<u>38.804.693</u>	<u>38.891</u>
<u>Aktiver i alt</u>		<u><u>38.804.693</u></u>	<u><u>38.891</u></u>



Balance pr. 31. december 2017

Side 13

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 i 1.000 kr.
Selskabskapital		500.000	500
Overført overskud		2.812.387	2.762
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
<u>Egenkapital i alt</u>	5	<u>3.312.387</u>	<u>3.262</u>
Udskudt skat		3.960.027	3.970
<u>Hensatte forpligtelser</u>		<u>3.960.027</u>	<u>3.970</u>
Anden gæld		8.321.398	7.990
Gæld til realkreditinstitutter	6	14.717.390	15.596
<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>		<u>23.038.788</u>	<u>23.586</u>
Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	6	24.651	106
Gæld til pengeinstitut		132.929	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		121.440	98
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.220.657	7.062
Selskabsskat		47.410	86
Anden gæld		946.404	721
<u>Kortfristede gældsforpligtelser</u>		<u>8.493.491</u>	<u>8.073</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt</u>		<u>31.532.279</u>	<u>31.659</u>
<u>Passiver i alt</u>		<u>38.804.693</u>	<u>38.891</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		



Noter til årsregnskabet for året 2017

Side 14

	2017	2016 i 1.000 kr.
Note 1. Finansielle indtægter:		
Renteindtægter	0	0
Kursavance indfrielse af prioritetsgæld	0	9
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	238.170	237
	<u>238.170</u>	<u>246</u>

Note 2. Finansielle omkostninger:		
Renteudgifter	331.493	325
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	149.652	137
Prioritetsrenter	366.063	387
Kursregulering prioritetsgæld	254.290	74
Låneomkostninger	49.381	0
	<u>1.150.879</u>	<u>923</u>

Note 3. Skat af årets resultat:		
Skat af årets resultat	47.410	86
Regulering af udskudt skat	-10.442	-47
	<u>36.968</u>	<u>39</u>

Note 4. Grunde og bygninger:

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi for investeringsejendom:

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, som er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. Dagsværdien pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 25.448.

Ved fastsættelse af ejendommenes værdi er anvendt de aktuelle kapitalafkastkrav ud fra bygningsart samt faktisk lejeindtægt og driftsomkostninger. Det samlede kapitalafkast udgør ca. 4,1%

Note 5. 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 2017	500.000	2.761.520	3.261.520
Overført af årets resultat		50.867	50.867
Egenkapital pr. 31/12 2017	<u>500.000</u>	<u>2.812.387</u>	<u>3.312.387</u>



Note 6. Gældsforpligtelser:

	Restgæld 31/12 2017	Kursværdi 31/12 2017	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>14.723.455</u>	<u>14.742.041</u>	<u>24.651</u>	<u>6.011.048</u>

Note 7. Eventualforpligtelser:

Der påhviler selskabet vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til lejelovens §22 med kr. 395.259 og i henhold til boligreguleringslovens §18 og § 18b med kr. 100.605.

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 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for prioritetsgæld, kr. 14.742.041, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 25.448.021.

Til sikkerhed for engagement med trediemand er tinglyst ejerpantebrev med sekundær pant, i alt 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. 3.150.000.

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