

Øernes Kapital A/S
Dag Hammarskjölds Allé 19, 2100 København Ø

CVR nr. 28 50 55 58

Årsrapport 2017/2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
22. november 2018

Niels Hupfeld
Dirigent

Indhold

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017/2018 for Øernes Kapital A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. oktober 2018

Direktion:

Ann Helmersen

Bestyrelse:

Ann Helmersen

Niels Harder

Niels Hupfeld

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Øernes Kapital A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Øernes Kapital A/S for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter Årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 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 for 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. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, 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

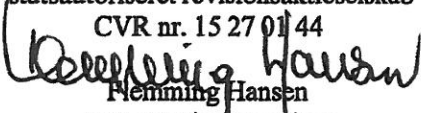
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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 22. oktober 2018
REVISIONSFIRMAET FLEMMING HANSEN
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR nr. 15 27 01 44

Flemming Hansen
statsautoriseret revisor
MNE nr. 6394

Selskabsoplysninger

Selskabet

Øernes Kapital A/S
Dag Hammarskjölds Allé 19, 1.mf.
2100 København Ø

Telefon 35 43 13 11

CVR.-nr.: 28 50 55 58

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Bestyrelse

Ann Helmersen
Niels Harder
Niels Hupfeld

Direktion

Ann Helmersen

Revisor

Revisionsfirmaet Flemming Hansen
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Ahlgade 15-17
4300 Holbæk

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering og kapitalanbringelse.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat må blandt andet forårsaget af tab ved salg af ejendomme og pantebreve ved tvangsauktion samt øgede vedligeholdelsesudgifter betegnes som utilfredsstillende. Med baggrund i forventningerne til fremtiden forventes der et tilfredsstillende resultat for det kommende år.

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 klasse C-bestemmelser.

I henhold til ÅRL. § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens 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 indtægter kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes 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 og -tab vedrørende værdipapirer. Finansielle indtægter og udgifter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med datterselskabet DFC Værdipapirer A/S. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen:**Kapitalandel i datterselskab****Resultatopgørelsen**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens resultat.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheden indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheden overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsessværdien.

Ejendomme

Investeringsejendommen måles til dagsværdi, som er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Ved fastsættelse af ejendommens værdi er anvendt de aktuelle kapitalafkastkrav ud fra bygningsart samt faktisk lejeindtægt og driftsomkostninger.

Det samlede gennemsnitlige kapitalafkast udgør ca. 5,54%.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskattingsregler, 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 nettorealisationssværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter prioritetsgæld, bankgæld og gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for året 1. juli 2017 til 30. juni 2018

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u> <u>i 1.000 kr.</u>
<u>Bruttoresultat</u>	-7.102.467	-281
Administrationsomkostninger	1.494.843	1.362
<u>Resultat før finansielle poster m.v.</u>	<u>-8.597.310</u>	<u>-1.643</u>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1 58.516	56
Finansielle indtægter	825.492	903
Finansielle omkostninger	2 <u>5.681.244</u>	<u>1.088</u>
<u>Resultat før skat</u>	<u>-13.394.546</u>	<u>-1.772</u>
Skat af årets resultat	3 22.484	21
<u>Årets resultat</u>	<u><u>-13.372.062</u></u>	<u><u>-1.751</u></u>
 <u>Forslag til resultatdisponering:</u>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .	58.516	56
Overført resultat	<u>-13.430.578</u>	<u>-1.807</u>
	<u><u>-13.372.062</u></u>	<u><u>-1.751</u></u>

Balance pr. 30. juni 2018**Aktiver**

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u> <u>i 1.000 kr.</u>
Driftsmateriel og inventar	4	0
<u>Materielle anlægsaktiver</u>		<u>0</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	10.940.977
<u>Finansielle anlægsaktiver</u>		<u>10.940.977</u>
<u>Anlægsaktiver i alt</u>		<u>10.940.977</u>
<u>Ejendomme</u>		<u>16.220.000</u>
Tilgodehavende fra salg		3.327
Koncernintern skat		22.484
Andre tilgodehavender		999.939
Periodeafgrænsningsposter		260.094
<u>Tilgodehavender</u>		<u>1.282.517</u>
Andre værdipapirer		24.704.595
<u>Værdipapirer</u>		<u>24.704.595</u>
<u>Likvide beholdninger</u>		<u>75.139</u>
<u>Omsætningsaktiver i alt</u>		<u>42.282.251</u>
<u>Aktiver i alt</u>		<u><u>53.223.228</u></u>
		<u><u>68.895</u></u>

Balance pr. 30. juni 2018**Passiver**

	<u>Note</u>	2016/2017 i 1.000 kr.
Selskabskapital		500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode		6.186.223
Overført resultat		7.892.020
<u>Egenkapital i alt</u>	5	<u>14.578.243</u>
’Gæld til kreditinstitutter	6	7.267.856
<u>Langfristede forpligtelser</u>		<u>7.267.856</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	2.095.629
Gæld til kreditinstitutter		1.141.761
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.870.318
Leverandører af varer og tjenesteydelser		163.198
Anden gæld		13.106.223
<u>Kortfristede forpligtelser</u>		<u>31.377.129</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt</u>		<u>38.644.985</u>
<u>Passiver i alt</u>		<u>53.223.228</u>
Medarbejderforhold	7	
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	8	

Noter til årsregnskabet for 2017/2018**Note 1. Kapitalinteresse i tilknyttede virksomheder:**

		<u>2016/2017</u>
Kostpris pr. 1. juli 2017	4.754.754	4.754.754
Kostpris pr. 30. juni 2018	4.754.754	4.754.754
Overført resultat pr. 1. juli 2017	6.127.707	6.071.425
Årets resultat	58.516	56.282
Overført resultat pr. 30. juni 2018	6.186.223	6.127.707
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2018	10.940.977	10.882.461

	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets udbytte</u>
DFC Værdipapirer A/S	73,4%	79.722	14.809.334	0
Diskovej 21-23, Vejle ApS	100%	0	70.930	0

2016/2017**Note 2. Fiansielle omkostninger:**

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	147.562	146.811
Andre finansielle omkostninger	5.533.682	941.041
	<u>5.681.244</u>	<u>1.087.852</u>

Note 3. Skat af årets resultat:

Koncernintern skat af årets resultat	-22.484	-21.604
	<u>-22.484</u>	<u>-21.604</u>

Note 4. Materielle anlægsaktiver:

	<u>Inventar</u>
Anskaffelsessum pr. 1/7 2017	202.227
Anskaffelsessum pr. 30/6 2018	202.227
Afskrivninger pr. 1/7 2017	196.637
Årets afskrivninger	5.590
Afskrivninger pr. 30/6 2018	202.227
	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet for 2017/2018**Note 5. Egenkapital:**

Selskabets kapital kr. 500.000 består af kapitalandele à kr. 1.000 eller multipla heraf.
Selskabskapitalen er ikke opdelt i flere klasser.

Bevægelser i egenkapitalen specificeres således:

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserve for</u> <u>nettoopskrivning</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt kr.</u>
Egenkapital pr. 1/7 2017	500.000	6.127.707	21.322.598	27.950.305
Overført af årets resultat		58.516	-13.430.578	-13.372.062
Egenkapital pr. 30/6 2018	<u>500.000</u>	<u>6.186.223</u>	<u>7.892.020</u>	<u>14.578.243</u>

Note 6. Langfristede gældsforpligtelser:

Gæld til kreditinstitutter, saldo pr. 30/6 2018	9.363.485
Afdrag der forfalder indenfor 1. år	2.095.629
Langfristede gældsforpligtelser	<u>7.267.856</u>

Af den langfristede gældsforpligtelse til kreditinstitutter forfalder kr. 4.175.376 efter 5 år.

Note 7. Medarbejderforhold:

Selskabet har gennemsnitlig beskæftiget 3 medarbejdere, der har modtaget kr. 505.070 i gage (2016/2017 3 medarbejdere med kr. 727.610 i gage).

Note 8. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser:

Der påhviler selskabet vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til Boligreguleringslovens §18 og §18b med kr. -189.642.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter m.v. på i alt kr. 5.363.485, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør kr. 16.220.000.

Der er endvidere til sikkerhed for erhvervslån deponeret ejerpantebreve på hver kr. 2.000.000 eller i alt kr. 4.000.000 i henholdsvis matr.nr. 12B Børkop By og matr.nr. 12F Børkop By.

Herudover har selskabet ikke afgivet sikkerhedsstillelser overfor tredjemand.

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