

**Øernes Kapital A/S**

**Dag Hammarskjölds Allé 19, 2100 København Ø**

**CVR nr. 28 50 55 58**

**Årsrapport 2016/2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
23. november 2017

Niels Hupfeld  
Dirigent

**Indhold**

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

### **Ledespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016/2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. november 2017

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 2016 - 30. juni 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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 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**

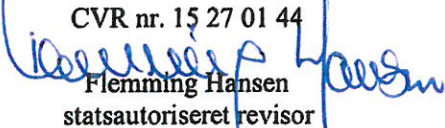
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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 14. november 2017  
REVISIONSFIRMAET FLEMMING HANSEN  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR nr. 15 27 01 44  
  
Flemming Hansen  
statsautoriseret revisor

**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 ejendom 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 anskaffelsesværdien.

**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. 5,59%.

**Tilgodehavender**

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

**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 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 nettorealisationseværdi.

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 2016 til 30. juni 2017**

	<u>Note</u>	<u>2015/2016</u> <u>i 1.000 kr.</u>
<b>Bruttoresultat</b> .....		941
	-281.454	<u>941</u>
Administrationsomkostninger .....		1.416
	1.362.228	<u>1.416</u>
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b> .....		-475
	-1.643.682	<u>-475</u>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	1	48
		56.282
Finansielle indtægter .....		1.147
		902.864
Finansielle omkostninger .....	2	1.319
		1.087.852
<b>Resultat før skat</b> .....		-599
		-1.772.388
Skat af årets resultat .....	3	22
		21.604
<b>Årets resultat</b> .....		-577
		<u>-1.750.784</u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		48
		56.282
Overført resultat .....		-625
		-1.807.066
		<u>-1.750.784</u>
		<u>-577</u>

**Balance pr. 30. juni 2017****Aktiver**

	<u>Note</u>		<u>2015/2016</u> <u>i 1.000 kr.</u>
Driftsmateriel og inventar .....	4	5.590	13
<b><u>Materielle anlægsaktiver</u></b> .....		<u>5.590</u>	<u>13</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	1	10.882.461	10.826
<b><u>Finansielle anlægsaktiver</u></b> .....		<u>10.882.461</u>	<u>10.826</u>
<b><u>Anlægsaktiver i alt</u></b> .....		<u>10.888.051</u>	<u>10.839</u>
<b><u>Ejendomme</u></b> .....		<u>25.405.862</u>	<u>34.242</u>
Tilgodehavende fra salg .....		3.327.580	4.125
Koncernintern skat .....		21.604	22
Andre tilgodehavender .....		2.009.461	2.192
Periodeafgrænsningsposter .....		363.810	485
<b><u>Tilgodehavender</u></b> .....		<u>5.722.455</u>	<u>6.824</u>
Andre værdipapirer .....		26.853.144	27.266
<b><u>Værdipapirer</u></b> .....		<u>26.853.144</u>	<u>27.266</u>
<b><u>Likvide beholdninger</u></b> .....		<u>25.515</u>	<u>9</u>
<b><u>Omsætningsaktiver i alt</u></b> .....		<u>58.006.976</u>	<u>68.341</u>
<b><u>Aktiver i alt</u></b> .....		<u>68.895.027</u>	<u>79.180</u>

**Balance pr. 30. juni 2017****Passiver**

	<u>Note</u>	<u>2015/2016</u> <u>i 1.000 kr.</u>
Selskabskapital .....		500.000      500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode .....		6.127.707      6.071
Overført resultat .....		21.322.598      23.130
<b><u>Egenkapital i alt</u></b> .....	5	<u>27.950.305</u> <u>29.701</u>
Gæld til kreditinstitutter .....	6	<u>9.209.341</u> 11.896
<b><u>Langfristede forpligtelser</u></b> .....		<u>9.209.341</u> <u>11.896</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	6	2.794.939      7.832
Gæld til kreditinstitutter .....		172.564      1.456
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		14.789.716      14.713
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		106.739      79
Anden gæld .....		13.871.423      13.503
<b><u>Kortfristede forpligtelser</u></b> .....		<u>31.735.381</u> <u>37.583</u>
<b><u>Gældsforpligtelser i alt</u></b> .....		<u>40.944.722</u> <u>49.479</u>
<b><u>Passiver i alt</u></b> .....		<u>68.895.027</u> <u>79.180</u>
Medarbejderforhold .....	7	
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser .....	8	

**Noter til årsregnskabet for 2016/2017****Note 1. Kapitalinteresse i tilknyttede virksomheder:**

		<u>2015/2016</u>
Kostpris pr. 1. juli 2016 .....	4.754.754	4.754.754
Kostpris pr. 30. juni 2017 .....	<u>4.754.754</u>	<u>4.754.754</u>
Overført resultat pr. 1. juli 2016 .....	6.071.425	6.022.892
Regulering .....	0	-8.814
Årets resultat .....	<u>56.282</u>	<u>57.347</u>
Overført resultat pr. 30. juni 2017 .....	<u>6.127.707</u>	<u>6.071.425</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2017 .....	<u>10.882.461</u>	<u>10.826.179</u>

	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets udbytte</u>
DFC Værdipapirer A/S .....	73,4%	<u>76.678</u>	14.729.611	<u>0</u>
Diskovej 21-23, Vejle ApS .....	100%	<u>0</u>	70.930	<u>0</u>

2015/2016**Note 2. Fiansielle omkostninger:**

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder .....	146.811	146.360
Andre finansielle omkostninger .....	<u>941.041</u>	<u>1.172.619</u>
	<u>1.087.852</u>	<u>1.318.979</u>

**Note 3. Skat af årets resultat:**

Koncernintern skat af årets resultat .....	<u>-21.604</u>	<u>-22.132</u>
	<u>-21.604</u>	<u>-22.132</u>

**Note 4. Materielle anlægsaktiver:**

	<u>Inventar</u>
Anskaffelsessum pr. 1/7 2016 .....	<u>202.227</u>
Anskaffelsessum pr. 30/6 2017 .....	<u>202.227</u>
Afskrivninger pr. 1/7 2016 .....	188.913
Årets afskrivninger .....	<u>7.724</u>
Afskrivninger pr. 30/6 2017 .....	<u>196.637</u>
	<u>5.590</u>

**Noter til årsregnskabet for 2016/2017****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 2016 .....	500.000	6.071.425	23.129.664	29.701.089
Overført af årets resultat .....		56.282	-1.807.066	-1.750.784
Egenkapital pr. 30/6 2017 .....	<u>500.000</u>	<u>6.127.707</u>	<u>21.322.598</u>	<u>27.950.305</u>

**Note 6. Langfristede gældsforpligtelser:**

Gæld til kreditinstitutter, saldo pr. 30/6 2017 .....	12.004.280
Afdrag der forfalder indenfor 1. år .....	-394.939
Langfristede gældsforpligtelser .....	<u>11.609.341</u>

Af den langfristede gældsforpligtelse til kreditinstitutter forfalder kr. 10.059.623 efter 5 år.

**Note 7. Medarbejderforhold:**

Selskabet har gennemsnitlig beskæftiget 3 medarbejdere, der har modtaget kr. 727.610 i gage (2015/2016 3 medarbejdere med kr. 855.250 i gage).

**Note 8. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser:**

Der påhviler selskabet vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til Boligreguleringslovens §18 og §18b med kr. 33.160.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter m.v. på i alt kr. 12.004.280, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør kr. 25.405.862.

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.