

Øens Pakhus A/S

Lindgreens Allé 12, 2300 København S

CVR-nr. 28 86 97 62

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2016.

Thomas Kirk Damm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Øens Pakhus A/S.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 28. april 2016

Direktion

Jan Elving

Bestyrelse

Claus Dyrberg Hald

Jan Elving

Thomas Kirk Damm

Inger Charlotte Tannebek

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Øens Pakhus A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Øens Pakhus 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

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 påtegning på årsregnskabet

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.

København, den 28. april 2016

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Uffe Nikolajsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Øens Pakhus A/S Lindgreens Allé 12 2300 København S
	CVR-nr.: 28 86 97 62
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Claus Dyrberg Hald Jan Elving Thomas Kirk Damm Inger Charlotte Tannebek
Direktion	Jan Elving
Revision	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Handelsbanken, Arne Jacobsens Allé 15, 2300 København S
Modervirksomhed	Øens Holding ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Øens Pakhus A/S 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen i med, at fakturering finder sted. Nettoomsætningen indregnes eksklusive 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 mv.

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.

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.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 Pakhus A/S solidarisk og ubegrænset 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.

Anvendt regnskabspraksis

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>
Bruttofortjeneste	4.660.911	4.643.831
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-618.951	-618.951
Driftsresultat	4.041.960	4.024.880
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	138.372	175.425
2 Øvrige finansielle omkostninger	-2.245.838	-1.225.164
Resultat før skat	1.934.494	2.975.141
3 Skat af årets resultat	-200.048	-572.494
Årets resultat	1.734.446	2.402.647
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.734.446	2.402.647
Disponeret i alt	1.734.446	2.402.647

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	<u>65.445.143</u>	<u>66.064.094</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>65.445.143</u>	<u>66.064.094</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>65.445.143</u>	<u>66.064.094</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	41.171	390.403
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.796.785	4.243.413
	Andre tilgodehavender	<u>105.811</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.943.767</u>	<u>4.633.816</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>82.735</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.943.767</u>	<u>4.716.551</u>
	Aktiver i alt	<u>69.388.910</u>	<u>70.780.645</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	500.000	500.000
6	Overført resultat	11.516.146	9.781.700
	Egenkapital i alt	<u>12.016.146</u>	<u>10.281.700</u>
Hensatte forpligtelser			
7	Hensættelser til udskudt skat	3.733.510	3.675.777
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.733.510</u>	<u>3.675.777</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	0	50.538.000
	Kreditinstitutter i øvrigt	50.400.000	3.750.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>50.400.000</u>	<u>54.288.000</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	2.388.095	1.603.031
	Gæld til pengeinstitutter	131.095	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	97.025	136.352
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	299.804	567.425
	Selskabsskat	142.315	0
	Anden gæld	180.920	228.360
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.239.254</u>	<u>2.535.168</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>53.639.254</u>	<u>56.823.168</u>
	Passiver i alt	<u>69.388.910</u>	<u>70.780.645</u>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
10 Eventualposter			
11 Nærtstående parter			

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	2.245.838	1.225.164
	<u>2.245.838</u>	<u>1.225.164</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	142.315	273.981
Årets regulering af udskudt skat	57.733	298.513
	<u>200.048</u>	<u>572.494</u>
4. Materielle anlægsaktiver		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar		70.951.274
Kostpris 31. december		<u>70.951.274</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar		4.887.180
Årets afskrivninger		618.951
Af- og nedskrivninger 31. december		<u>5.506.131</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>65.445.143</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Noter

	31/12 2015	31/12 2014		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar	9.781.700	7.379.053		
Årets overførte overskud eller underskud	1.734.446	2.402.647		
	11.516.146	9.781.700		
7. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar	3.675.777	3.377.264		
Udskudt skat af årets resultat	57.733	298.513		
	3.733.510	3.675.777		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	3.733.510	3.551.708		
Gældsforpligtigelser	0	124.069		
	3.733.510	3.675.777		
8. Gældsforpligtigelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2015	Gæld i alt 31/12 2014
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	0	50.538.000
Kreditinstitutter i øvrigt	1.650.000	44.856.000	52.050.000	4.750.000
Deposita	738.095	0	738.095	603.031
	2.388.095	44.856.000	52.788.095	55.891.031
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 52.050 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 65.445 t.kr.				
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 51.486 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.				

Noter

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders banklån. De tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 31. december 2015 i alt 32,2 mio. kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdingselskabet af 24. maj 1999 ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

11. Nærtstående parter

Ejerforhold

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

Øens Holding ApS, Lindgreens Allé 12, 2300 København S