

**ØENS EJENDOMSADMINISTRATION A/S**

**Lergravsvej 59  
2300 København S  
CVR-NR. 30 51 61 33**

**Årsrapport for  
2015  
(8. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
26/05 2016

---

Kenneth Gudmundsson  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	11
Balance pr. 31. december 2015	12
Noter til årsrapporten	14

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Øens Ejendomsadministration 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 og 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.

København, den 20. maj 2016

### Direktion

Kenneth Gudmundsson  
direktør

### Bestyrelse

Bjørn Weber  
formand

Kenneth Gudmundsson

Ida Gudmundsson

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til kapitalejerne i Øens Ejendomsadministration A/S*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Øens Ejendomsadministration 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 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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

København, den 20. maj 2016

**TT Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Madsen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Øens Ejendomsadministration A/S Lergravsvej 59 2300 København S  CVR-nr.: 30 51 61 33 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 1. januar 2008 Regnskabsår: 8. regnskabsår Hjemsted: København
<b>Bestyrelse</b>	Bjørn Weber, formand Kenneth Gudmundsson Ida Gudmundsson
<b>Direktion</b>	Kenneth Gudmundsson, direktør
<b>Revision</b>	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er administration af fast ejendom, rådgivning vedrørende fast ejendom og finansiering samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 785.507, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 1.799.588.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Øens Ejendomsadministration A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af administrativt ydelser og anden rådgivning indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Indretning af lejede lokaler	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele indregnes og måles til dagsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til dagsværdi.

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

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

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>7.073.581</b>	<b>4.864.720</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-5.866.078</u>	<u>-3.667.207</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>1.207.503</b>	<b>1.197.513</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-231.254	-101.600
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>-100.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>976.249</b>	<b>995.913</b>
Finansielle indtægter	3	203.345	163.883
Finansielle omkostninger		<u>-148.170</u>	<u>-96.862</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.031.424</b>	<b>1.062.934</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-245.917</u>	<u>-291.136</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>785.507</u></b>	<b><u>771.798</u></b>
Foreslået udbytte		799.588	600.000
Overført resultat		<u>-14.081</u>	<u>171.798</u>
		<b><u>785.507</u></b>	<b><u>771.798</u></b>

## Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Aktiver</b>			
Goodwill		518.615	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	5	<b>518.615</b>	<b>0</b>
Indretning af lejede lokaler		163.110	264.710
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>163.110</b>	<b>264.710</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	225.000	235.000
Deposita	7	161.309	161.309
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>386.309</b>	<b>396.309</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.068.034</b>	<b>661.019</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		839.303	341.575
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.845.512	5.330.018
Andre tilgodehavender		11.016	0
Periodeafgrænsningsposter		62.196	60.763
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.758.027</b>	<b>5.732.356</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>46.144</b>	<b>26.872</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>7.804.171</b>	<b>5.759.228</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>8.872.205</b>	<b>6.420.247</b>

**Balance pr. 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		500.000	514.081
Foreslået udbytte for regnskabsåret		799.588	600.000
<b>Egenkapital</b>	8	<b><u>1.799.588</u></b>	<b><u>1.614.081</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	9	2.682	8.685
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.682</u></b>	<b><u>8.685</u></b>
Gæld til pengeinstitutter		1.243.334	1.330.048
Leverandører af varer og tjenesteydelser		473.282	252.860
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.019.592	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		875.744	875.744
Selskabsskat		251.920	288.498
Anden gæld		3.127.063	2.040.575
Periodeafgrænsningsposter		79.000	9.756
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.069.935</u></b>	<b><u>4.797.481</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>7.069.935</u></b>	<b><u>4.797.481</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>8.872.205</u></b>	<b><u>6.420.247</u></b>
Eventualposter mv.	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	5.013.340	3.239.875
Pensioner	583.581	195.186
Andre personaleomkostninger	<u>269.157</u>	<u>232.146</u>
	<b><u>5.866.078</u></b>	<b><u>3.667.207</u></b>
<p>Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt oplyst.</p>		
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger immaterielle anlægsaktiver	129.654	0
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>101.600</u>	<u>101.600</u>
	<b><u>231.254</u></b>	<b><u>101.600</u></b>
<p>der fordeler sig således:</p>		
Goodwill	129.654	0
Indretning af lejede lokaler	<u>101.600</u>	<u>101.600</u>
	<b><u>231.254</u></b>	<b><u>101.600</u></b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	203.325	163.833
Andre finansielle indtægter	<u>20</u>	<u>50</u>
	<b><u>203.345</u></b>	<b><u>163.883</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	251.920	288.498
Årets udskudte skat	-6.003	2.638
	<u><b>245.917</b></u>	<u><b>291.136</b></u>
<b>5 Immaterielle anlægsaktiver</b>		<u>Goodwill</u>
Kostpris primo		0
Tilgang i årets løb		<u>648.269</u>
Kostpris ultimo		<u>648.269</u>
Af- og nedskrivninger primo		0
Årets afskrivninger		<u>129.654</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>129.654</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>518.615</b></u>
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		<u>Indretning af le- jede lokaler</u>
Kostpris primo		<u>569.381</u>
Kostpris ultimo		<u>569.381</u>
Af- og nedskrivninger primo		304.671
Årets afskrivninger		<u>101.600</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>406.271</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>163.110</b></u>



## Noter til årsrapporten

### 7 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele	Deposita
Kostpris primo	335.000	161.309
Afgang i årets løb	-10.000	0
Kostpris ultimo	325.000	161.309
Nedskrivninger primo	100.000	0
Nedskrivninger ultimo	100.000	0
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>225.000</b>	<b>161.309</b>

## Noter til årsrapporten

### 8 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital primo	500.000	514.081	600.000	1.614.081
Betalt ordinært udbytte	0	0	-600.000	-600.000
Årets resultat	0	-14.081	799.588	785.507
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	<b>799.588</b>	<b>1.799.588</b>

Selskabskapitalen specificerer sig således:

500 A-aktier a 1.000	<u>500.000</u>
	<b><u>500.000</u></b>

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014	2013	2012	2011
Selskabskapital primo	500.000	500.000	500.000	125.000	125.000
Tilgang i året	0	0	0	375.000	0
Afgang i året	0	0	0	0	0
<b>Selskabskapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	<b>125.000</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>9 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat primo	8.685	6.047
Hensat i året	0	2.638
Anvendt i året	-6.003	0
<b>Hensættelse til udskudt skat ultimo</b>	<b>2.682</b>	<b>8.685</b>

## 10 Eventualposter mv.

### Leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har huslejevoplygtelser løbende frem til 1. juni 2017 på i alt t.kr. 551.

Der påhviler endvidere selskabet en retableringsforpligtelse i forbindelse med en eventuel fraflytning af selskabets lejemål.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter inden for sambeskatningskredsen. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

## 11 Nærtstående parter og ejerforhold

### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Kenida Holding ApS  
B. Weber Holding ApS