

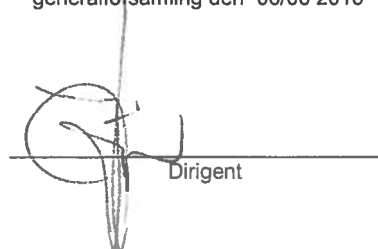
OK Ejendomme A/S

Blangstedgårdsvej 3, 5220 Odense SØ

CVR-nr. 32 71 70 12

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 06/06 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for OK Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 6. juni 2016

Direktion



Tom Bjørn Petersen
direktør

Bestyrelse

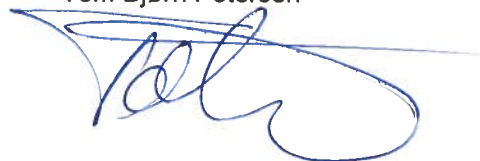


Jesper Hauschildt
formand

Sussie Lyne Rahbek



Tom Bjørn Petersen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i OK Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for OK Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

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.

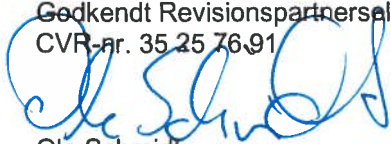
Den uafhængige revisors erklæringer

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

Odense, den 6. juni 2016

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91



Ole Schmidt
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	OK Ejendomme A/S Blangstedgårdsvej 3 5220 Odense SØ CVR-nr.: 32 71 70 12 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Odense
Bestyrelse	Jesper Hauschildt, formand Sussie Lyne Rahbek Tom Bjørn Petersen
Direktion	Tom Bjørn Petersen, direktør
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel, finansiering, ejendomserhvervelse og udlejning.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, og en investors rentekrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værditilsvarende ændre sig.

Der henvises endvidere til note 1 omkring usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 574.413, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 10.734.424.

Årets resultat er negativt påvirket af nedskrivning af en af selskabets investeringsejendomme. Aktiviteten i året har bortset fra dette forløbet efter forventningerne.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har i efterfølgende regnskabsår afhændet en ejendom til en væsentlig lavere værdi end den tidligere indregnede dagsværdi. Som følge heraf er værdien af denne ejendom nedskrevet i 2015.

Der er ikke her ud over indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som i væsentligt omfang vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Bruttofortjeneste		945.786	1.095
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-1.570.572	4
Resultat før finansielle poster		-624.786	1.099
Finansielle indtægter	2	154.227	69
Finansielle omkostninger	3	-211.997	-174
Resultat før skat		-682.556	994
Skat af årets resultat	4	108.143	-231
Årets resultat		-574.413	763
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		-574.413	763
		-574.413	763

Balance 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	t.kr
Aktiver			
Investeringsejendomme		26.408.550	27.909
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	5	26.408.550	27.909
Andre værdipapirer og kapitalandele		371.205	255
Finansielle anlægsaktiver		371.205	255
Anlægsaktiver i alt		26.779.755	28.164
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		741.825	816
Tilgodehavender		741.825	816
Likvide beholdninger		1.389.185	672
Omsætningsaktiver i alt		2.131.010	1.488
Aktiver i alt		28.910.765	29.652

Balance 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	t.kr
Passiver			
Selskabskapital		1.001.000	1.001
Overført resultat		9.733.424	10.308
Egenkapital	6	10.734.424	11.309
Hensættelse til udskudt skat		4.263.589	4.453
Hensatte forpligtelser i alt		4.263.589	4.453
Gæld til realkreditinstitutter		13.082.104	12.629
Deposita		166.937	191
Langfristede gældsforpligtelser	7	13.249.041	12.820
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	179.769	720
Gæld til tilknyttede virksomheder		242.002	141
Selskabsskat		80.186	107
Anden gæld		154.754	102
Periodeafgrænsningsposter		7.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		663.711	1.070
Gældsforpligtelser i alt		13.912.752	13.890
Passiver i alt		28.910.765	29.652
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Usikkerhed ved indregning og måling	1		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udvikling i regnskabspraksis indenfor området. Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets investeringsejendomme på statusdagen. Markedsværdien er opgjort på basis af en afkastbaseret målemetode.

Da markedsværdien er baseret på et forventet afkast af investeringen, er den forbundet med en vis usikkerhed. Effekten af den usikkerhed er beskrevet i tabel i note omkring investeringsejendom, som viser effekten af en mindre ændring i afkastkravet i henholdsvis opad- og nedadgående retning.

Ejendommens drift er normaliseret og baseret på 100% udlejning. Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er retvisende.

Værdiansættelsen er foretaget ud fra et budgetteret resultat for ejendommene på tkr.1.517.

	2015 kr.	2014 t.kr.
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	32.730	35
Andre finansielle indtægter	121.497	34
	154.227	69
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	5.880	15
Andre finansielle omkostninger	206.117	159
	211.997	174

Noter til årsrapporten

	2015 <u>kr.</u>	2014 <u>t.kr.</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	80.793	107
Årets udskudte skat	-220.262	124
Regulering af udskudt skat tidligere år	31.326	0
	<u>-108.143</u>	<u>231</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejen domme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Kostpris 1. januar	<u>31.191.684</u>	<u>81.394</u>
Kostpris 31. december	<u>31.191.684</u>	<u>81.394</u>
Dagsværdireguleringer 1. januar	-3.283.134	0
Årets reguleringer af dagsværdi	-1.500.000	0
Dagsværdireguleringer 31. december	<u>-4.783.134</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	<u>0</u>	<u>81.394</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>81.394</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>26.408.550</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver (Fortsat)

Den afkastbaserede målemetode tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående. Budgettet indeholder såledeslejeindtægter for 2016 tillagt en forsigtig markedsleje for ledige lejemål. Herfra fratrækkes samtlige driftsudgifter, omfattende blandt andet skatter og afgifter, forsikringer, forsyningsudgifter, administration og vedligeholdelse. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ekstern mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendom	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
5,00	30.340.000	26.400.000	3.940.000
5,50	27.581.818	26.400.000	1.181.818
6,00	26.400.000	26.400.000	0
6,50	23.338.462	26.400.000	-3.061.538
7,0	21.671.429	26.400.000	-4.728.571

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	1.001.000	10.307.837	11.308.837
Årets resultat	0	-574.413	-574.413
Egenkapital 31. december	1.001.000	9.733.424	10.734.424

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	13.348.841	13.261.873	179.769	14.221.996
Deposita	189.937	166.937	0	0
	13.538.778	13.428.810	179.769	14.221.996

8 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Tom Bjørn ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 13.429, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 24.900.

Selskabet har udstedt og deponeret ejerpantebreve for i alt t.kr. 5.443 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for egen samt tilknyttede virksomheders bankgæld. Selskabet har ligeledes deponeret værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 141 til sikring af samme gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OK Ejendomme 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 kr.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter ved leje af lokaler indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, mv.

Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav:

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller

tab indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre kapitalandele og værdipapirer bestående af børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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 nettorealisationværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.