



Revisorgaarden i København
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Ved Vesterport 6, 5. sal
DK-1612 København V

ÅRSRAPPORT 2013

Øens Boliginvest ApS

CVR-NR. 31884675

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den

30-04-2014

Jan Elving
Dirigent

An independent member of the

INAA Group
with members throughout the world

Telefon	(+45) 3393 2233
Telefax	(+45) 3393 2223
E-mail	mail@rgkbh.dk
Web	www.rgkbh.dk
CVR nr.	1013 8906

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Virksomhedsoplysninger	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for året 2013	7
Balance pr. 31.12.2013	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

LEDELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for Øens Boliginvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. marts 2014

Direktion:

Jesper Vinther

Jan Elving

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til kapitalejerne i Øens Boliginvest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Øens Boliginvest ApS for regnskabsåret 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 den finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 19. marts 2014
Revisorgaarden i København
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Uffe Nikolajsen
statsautoriseret revisor

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Adresse

Øens Boliginvest ApS
Lindgreens Allé 12
2300 København V

Regnskabsåret omfatter perioden
01-01-2013 - 31-12-2013.

CVR-nummer

31884675

Hjemsted

København

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at købe, renovere, udleje og sælge private boliger.

Revisor

Revisorgaarden i København
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Ved Vesterport 6, 5. sal
1612 København V
CVR nr. 10138906

Bankforbindelse

Handelsbanken
Arne Jacobsens Allé 15
2300 København S

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Øens Boliginvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B virksomhed, med tilvalg af enkelte bestemmelser for en mellemstor klasse C virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

Nettoomsætningen

Selskabet indtægtsfører i takt med, at fakturering finder sted.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og udgifter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er datterselskab i en sambeskatning med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Moderselskabet betaler den samlede danske skat af disse virksomheders skattepligtige indkomst. Udskudt skat for de danske virksomheder hensættes i de respektive årsrapporter. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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.

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

Varebeholdninger

Tagboliger til videresalg måles til kostpris eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

nettorealisationseværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Finansielle 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE

	Note	2013	2012
Bruttofortjeneste/-tab		587.372	120.466
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	458
Andre finansielle indtægter		19.398	0
Andre finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		44.883	52.355
Andre finansielle omkostninger		183.307	138.002
Resultat før skat og ekstraordinære poster		378.580	-69.433
Skat af årets ordinære resultat	1	94.645	-17.358
Årets resultat		283.935	-52.075
Resultatdisponering			
Årets resultat, kr. 283.935, foreslås anvendt således:			
Overført til næste år		283.935	-52.075
I alt		283.935	-52.075

BALANCE

	Note	31.12.2013	31.12.2012
AKTIVER			
Tagboliger til videresalg		4.603.386	6.590.404
Varebeholdninger i alt		4.603.386	6.590.404
Andre tilgodehavender		21.945	350
Periodeafgrænsningsposter		0	13.384
Tilgodehavender i alt		21.945	13.734
Likvide beholdninger		1.142.942	29.804
Omsætningsaktiver i alt		5.768.273	6.633.942
Aktiver i alt		5.768.273	6.633.942
PASSIVER			
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført overskud eller tab		71.487	-212.448
Egenkapital i alt, jf. side 9		197.487	-86.448
Langfristet del af gæld til realkreditinstitutter	2	3.390.462	4.627.156
Anden gæld	3	49.830	111.231
Langfristede gældsforpligtelser i alt		3.440.292	4.738.387
Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter		1.605	335.000
Kreditinstitutter		489.269	381.688
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.158.419	811.391
Anden gæld		469.107	446.424
Periodeafgrænsningsposter		12.094	7.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.130.494	1.982.003
Gældsforpligtelser i alt		5.570.786	6.720.390
Passiver i alt		5.768.273	6.633.942
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Nærtstående parter	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2013	2012
Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital	126.000	126.000
I alt	126.000	126.000
Overført overskud eller tab		
Overført primo	-212.448	-160.373
Årets resultat	283.935	-52.075
I alt	71.487	-212.448
Egenkapital i alt	197.487	-86.448

NOTER

	2013	2012
1. Skat af årets ordinære resultat		
Skat af årets resultat	94.645	-17.358
I alt	94.645	-17.358

NOTER

2013

2. Langfristet del af gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld i alt	3.392.067
Kortfristet del heraf	1.605

3. Anden gæld

I alt	49.830
Kortfristet del heraf	0

4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske tilknyttede selskaber. Selskabet hæfter solidarisk med de andre sambeskattede selskaber for betaling af kildeartsbestemte skatter, der forfalder den 1. juli 2012 eller senere i sambeskatningsperioden, ligesom der hæftes solidarisk for sambeskatningsskatten der forfalder den 1. januar 2013 eller senere i sambeskatningsperioden.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld nominel t.kr. 3.456 er der givet pant i handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2013 udgør tkr. 4.603.

6. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen.

Stillads ApS, København
Øens Invest ApS, København