OCK Invest ApS

Nystedvej 8
Dejbjerg
6900 Skjern

CVR-nr. 32564410

Årsrapport for 2012

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 11. juli 2013

_____
Kenneth Madsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger 3

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring 5

Anvendt regnskabspraksis 6

Resultatopgørelse 8

Balance 9

Noter 11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger	OCK Invest ApS Nystedvej 8 Dejbjerg 6900 Skjern
CVR-nr.	32564410
Regnskabsår	1. januar 2012 - 31. december 2012
Direktion	Kenneth Madsen
Kapitalejere iht selskabsloven	OCK Holding ApS, Nystedvej 8, 6900 Skjern
Revisor	Revisionskontoret i Videbæk Godkendt Revisionsaktieselskab Hjejlevej 16 6920 Videbæk
Pengeinstitut	Vestjysk Bank A/S Bredgade 38 6900 Skjern

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for OCK Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dejbjerg, den 10. juli 2013

Direktion

Kenneth Madsen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i OCK Invest ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for OCK Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsen har ansvaret for årsregnskabet.

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af reviewet.

Det udførte review
Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard om review af regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi tilrettelægger og udfører vores review med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Et review er begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til virksomhedens ledelse og medarbejdere samt analyser af regnskabstal og giver derfor mindre sikkerhed end en revision. Vi har ikke udført revision og udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion
Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Videbæk, den 10. juli 2013

Revisionskontoret i Videbæk
Godkendt Revisionsaktieselskab

Tage Jensen
Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse
Årsrapporten for OCK Invest ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta
Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning
Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.
I nævnte tilfælde gælder det kun udlejningsvirksomhed/salg af ejendomme.

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

Skatter
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Grunde og bygninger der vedrører udlejnings- og investeringsejendomme er målt til dagsværdi i henhold til årsregnskabsloven § 38. Dagsværdi omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelsse samt ned- og opskrivning til dagsværdi af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen

Hensatte forpligtelser
Udskudt skat
Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Gældsforpligtelser
Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Gældsforpligtelser iøvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket almindelig vis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser
Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
Bruttofortjeneste		**-14.806**	**-44.245**
Resultat af primær drift		**-14.806**	**-44.245**
Finansielle indtægter	1	0	82
Finansielle omkostninger	2	-17.037	-14.681
Resultat før skat		**-31.843**	**-58.844**
Skat af årets resultat		13.450	9.750
Årets resultat		**-18.393**	**-49.094**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-18.393	-49.094
		-18.393	**-49.094**

Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
Aktiver			
Grunde og bygninger		688.676	647.001
Materielle anlægsaktiver		**688.676**	**647.001**
Anlægsaktiver		**688.676**	**647.001**
Tilgodehavende selskabsskat		13.450	11.497
Andre tilgodehavender		520	531
Tilgodehavender		**13.970**	**12.028**
Likvide beholdninger		**22.690**	**11.340**
Omsætningsaktiver		**36.660**	**23.368**
Aktiver		**725.336**	**670.369**

Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
Passiver			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Overført resultat	4	-62.463	-44.071
Egenkapital		**62.537**	**80.929**
Gæld til realkreditinstitutter		414.854	429.952
Langfristede gældsforpligtelser	5	**414.854**	**429.952**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		13.710	13.430
Gæld til tilknyttede virksomheder		177.842	119.585
Anden gæld		24.002	12.973
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		32.391	13.500
Kortfristede gældsforpligtelser		**247.945**	**159.488**
Gældsforpligtelser		**662.799**	**589.440**
Passiver		**725.336**	**670.369**

Virksomhedens formål	6
Eventualforpligtelser	7
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8

Noter

	2012	2011
1. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	82
	0	**82**
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	6.706	8.546
Andre finansielle omkostninger	10.331	6.135
	17.037	**14.681**
3. Virksomhedskapital		
Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	**125.000**	**125.000**

Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen den 11/11-2009.

4. Overført resultat		
Saldo primo	-44.070	5.023
Årets tilgang	-18.393	-49.094
Saldo ultimo	**-62.463**	**-44.071**

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	**Forfald indenfor 1 år**	**Gæld efter 5 år**
Gæld til realkreditinstitutter	414.854	13.710	373.409
	414.854	**13.710**	**373.409**

6. Virksomhedens formål

Virksomhedens aktivitet er ejendomsinvesteringer.

7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

For gæld til realkreditinstituter kr. 428.564 er der ydet sikkerhed med pantebrev i grunde og bygninger. (Bogført værdi kr. 688.676).