

O.A. EJENDOMME A/S

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

29/06/2014

Ole Andreasen

Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

O.A. EJENDOMME A/S

Drejergangen 13

2690 Karlslunde

CVR-nr: 28286805

Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013

Revisor

Revisionsfirmaet W. Bach Nørgaard v/Peter Krog Christoffersen

Grønnevej 85

2830 Virum

CVR-nr: 18192195

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 for O.A. EJENDOMME A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, den 28/06/2014

Direktion

Ole Højvang Andreassen

Bestyrelse

Michael Højvang Andreassen

Ole Højvang Andreassen

René Boemand Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i O.A. EJENDOMME A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for O.A. EJENDOMME A/S for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, 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 handlinger 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Virum, 28/06/2014

Peter Christoffersen
Registreret revisor
Revisionsfirmaet W. Bach Nørgaard v/Peter Krog Christoffersen

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet har bestået i at drive virksomhed ved udlejning af fast ejendom samt anden virksomhed i naturlig tilknytning dertil...

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør et overskud på kr. 273.518. Ledelsen betragter årets resultat som tilfredsstillende under hensyn til de markedsmæssige vilkår.

OVERSKUDSDISPONERING

	2013 kr.	2012 tkr.
Årets resultat	273.518	195
foreslås af bestyrelsen disponeret således:		
Overført til næste år	273.518	195
IALT	273.518	195
Selskabets egenkapital	5.746.339	5.473

Den foreslåede resultatdisponering er indarbejdet i årsrapporten.

.....

Begivenheder efter regnskabs afslutning

Selskabets drift har efter regnskabsårets udløb vist en forventelig indtjening.

Der er fra balancetidspunktet og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af selskabets økonomiske stilling væsentligt.

.....

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

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 ressourcer 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 enkel 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdien eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssig skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter på selskabets ejendom.

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

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

Der foretages på alle nedennævnte anlægsaktiver lineære afskrivninger baseret på vurdering af de enkelte aktivers forventede driftsøkonomiske brugstid, der for enkelte grupper andrager:

Bygninger	50 år
Driftsmidler	5-8 år

Materielle anlægsaktiver med kostpris mindre end kr. 12.300 indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles på grundlag af en individuel vurdering af den enkelte debitor.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser på finansielle instrumenter måles til dagsværdi.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af O.A. Opbyg Holding A/S-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 af konsolideringen.

Moderselskabet O.A. Opbyg Holding A/S er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat til skattemyndighederne.

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

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

AKTUEL SKAT OG UDSKUDT SKAT

Efter sambeskatningsreglerne afvikles dattervirksomhedernes hæftelse over for skattemyndighederne for egne selskabsskat i takt med betaling af sambeskatningsbidrag til administrationsselskabet.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under tilgodehavender hos eller gæld til tilknyttede virksomheder.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktier og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle – bortset fra virksomhedsoverdragelser – er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede 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 inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

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

Udskudt skat afsættes med 24,5% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Nettoomsætning		1.085.280	1.085.280
Eksterne omkostninger		-121.449	-128.919
Bruttoresultat		963.831	956.361
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-296.298	-296.298
Resultat af ordinær primær drift		667.533	660.063
Andre finansielle indtægter		239.506	201.770
Øvrige finansielle omkostninger		-511.735	-602.081
Ordinært resultat før skat		395.304	259.752
Ekstraordinært resultat før skat		395.304	259.752
Skat af årets resultat	2	-121.786	-64.815
Årets resultat		273.518	194.937
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		273.518	194.937
I alt		273.518	194.937

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger		10.857.437	10.995.068
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		46.665	65.332
Materielle anlægsaktiver i alt		10.904.102	11.060.400
Anlægsaktiver i alt		10.904.102	11.060.400
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.835.379	3.564.604
Tilgodehavender i alt		3.835.379	3.564.604
Omsætningsaktiver i alt		3.835.379	3.564.604
AKTIVER I ALT		14.739.481	14.625.004

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		2.250.000	2.250.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			-694.464
Overført resultat		2.996.339	3.417.285
Egenkapital i alt	3	5.746.339	5.472.821
Hensættelse til udskudt skat		1.442.462	1.320.676
Hensatte forpligtelser i alt		1.442.462	1.320.676
Gæld til realkreditinstitutter		7.018.264	6.711.317
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	7.018.264	6.711.317
Gæld til realkreditinstitutter		170.308	420.000
Gæld til banker			44.526
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.960	12.959
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		262.500	298.903
Anden gæld		86.648	343.802
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		532.416	1.120.190
Gældsforpligtelser i alt		7.550.680	7.831.507
PASSIVER I ALT		14.739.481	14.625.004

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2013 kr.	2012 kr.
Bygninger	277631	277631
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	18667	18667
	296298	296298

2. Skat af årets resultat

	2013 kr.	2012 kr.
Ændring af udskudt skat	121786	48904
Sambeskatningsbidrag		15911
	121786	64815

3. Egenkapital i alt

	Aktie- kapital kr.	Reserve for opskrivning kr.	Reserve for dagsværdi reguleringer kr.	Overført resultat kr.	Egenkapital Ialt kr.
Egenkapital 1.1.2012	500000	2250000	-694464	3417285	5472821
Rserve for dagsværdi overtil resultat			694464	-694464	
Årets resultat				273518	273518
Værdiregulering finansielle instrumenter					-
Egenkapital ultimo	500000	2250000	0	2996339	5746339

Aktiekapitalen kr. 500.000 er fordelt i aktier á kr. 1.000 eller multipla heraf.

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	7188572	170308	7018264	5190959
	7188572	170308	7018264	5190959

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter subsidiært for de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskatningsindkomst og alene begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for arrangement med realkreditinstitut tkr. 7.189 er der tinglyst pantebrev på nom. kr. 5.872.000 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi kr. 10.817.437.

Til sikkerhed for bankgæld og bankgæld i tilknyttede virksomheder er deponeret ejerpantebrev kr. 3.150.000 med sikkerhed i selskabets ejendom.

Trediemand har kautioneret og stillet sikkerhed overfor selskabets forpligtelser overfor realkreditinstitut.

Selskabet har kautioneret og stillet sikkerheder overfor koncernforbundne selskabers forpligtelser overfor pengeinstitutter.

7. Oplysning om ejerskab

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejere af mindst 5% af stemmerne eller mindst 5% af aktiekapitalen på kr. 500.000:

O.A. Opbyg Holding A/S, Drejergangen 13, 2690 Karlslunde.