

O.A. Ejendomme A/S
CVR nr. 28 28 68 05

Årsrapport 2014
(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den /

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december, aktiver	11
Balance pr. 31. december, passiver	12
Noter til årsregnskabet	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: O.A. Ejendomme A/S
Drejergangen 13
2690 Karlslunde
CVR-nr.: 28 28 68 05
Stiftet: 29.11.2004
Hjemsted: Karlslunde
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse: Michael Højvang Andreasen
René Boemand Jensen
Ole Højvang Andreasen

Direktion: Ole Højvang Andreasen

Revision: Global Revision ApS
Greve Strandvej 9
2670 Greve

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 for O.A. Ejendomme 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, den 25. juni 2015

I direktionen:

Ole Højvang Andreassen

I bestyrelsen:

Michael Højvang Andreassen

René Boemand Jensen

Ole Højvang Andreassen

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 – 31. december 2014, 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Greve, den 25. juni 2015

GLOBAL REVISION APS
Registrerede revisorer

Eddie Holstebro
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved udlejning af fast ejendom samt anden virksomhed i naturlig tilknytning hertil.

Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret været usædvanlige forhold af betydning.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret haft en tilfredsstillende udvikling.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for O.A. Ejendomme A/S for 2014 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis, som er uændret fra tidligere år.

Generelt om indregning eller 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 eller måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultatet

Bruttoresultatet er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Omsætningen udgør de fakturerede beløb af årets afsluttede salg med fradrag af salgsrabatter og merværdiafgift.

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, operationelle leasingydelser m.v.

Ydelser på operationelle leasingkontrakter indregnes i resultatopgørelsen over leasingperioden. Restleasingforpligtelsen oplyses under eventualforpligtelser.

Finansielle poster i øvrigt

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, finansielle omkostninger ved finansiell leasing samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v. Finansielle indtægter og –omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Grunde og bygninger måles til dagsværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. For grunde og bygninger er afskrivningsgrundlaget dagsværdi.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningerne sker lineært over aktivernes forventede brugstid, der er vurderet til følgende åremål:

		Restværdi
Bygninger	50 år	40-50% af kostpris
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-8 år	0% af kostpris

Nyanskaffelser med en anskaffessum under den skattemæssige grænse betragtes som uvæsentlige og indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Opskrivninger af grunde og bygninger til dagsværdi bindes under egenkapitalen fratrasket udskudt skat.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Den udskudte skat er beregnet med 23,5 % på grundlag af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige balanceværdier og skattemæssige balanceværdier af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat.

Sammenligningstal

I talopstillingen er sammenligningstal anført i hele kroner.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DECEMBER

Note		2014	2013
	Bruttoresultat	966.258	963.831
	Afskrivninger	-124.421	-296.298
	Resultat af primær drift	841.837	667.533
1	Finansielle indtægter	206.063	239.506
	Finansielle omkostninger	-232.633	-511.735
	Resultat før skat	815.267	395.304
2	Skat af årets resultat	-342.905	-121.786
	ÅRETS RESULTAT	472.362	273.518

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Årets resultat	472.362	273.518
Overført fra tidligere år	2.996.339	3.417.285
Til disposition	3.468.701	3.690.803
Udbytte	3.000.000	0
Overført til næste år	468.701	2.996.339
Reserve for dagsværdi overført til resultat	0	694.464
I alt	3.468.701	3.690.803

BALANCE PR. 31. DECEMBER

AKTIVER

Note		2014	2013
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
3	Grunde og bygninger	10.751.683	10.857.437
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	27.998	46.665
	Materielle anlægsaktiver i alt.....	10.779.681	10.904.102
	Anlægsaktiver i alt	10.779.681	10.904.102
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	4.807.605	3.835.379
	Tilgodehavender i alt	4.807.605	3.835.379
	Omsætningsaktiver i alt.....	15.587.286	3.835.379
	AKTIVER I ALT	15.587.286	14.739.481

BALANCE PR. 31. DECEMBER
PASSIVER

Note		2014	2013
	Egenkapital		
5	Aktiekapital	500.000	500.000
	Reserve for opskrivninger	2.295.000	2.250.000
6	Overført resultat	468.701	2.996.339
	Udbytte.....	3.000.000	0
	Egenkapital i alt	6.263.701	5.746.339
	Hensættelser		
7	Hensættelse til udskudt skat	1.601.746	1.442.462
	Hensættelser i alt	1.601.746	1.442.462
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Prioritetsgæld	5.692.776	5.742.251
	Kreditinstitutter	1.156.420	1.276.013
	Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	6.849.196	7.018.264
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristede del af langfristede gældsforpligtelser.....	172.000	170.308
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.500	12.960
	Skyldig skat.....	138.621	0
	Anden gæld	545.522	349.148
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	872.643	532.416
	Gældsforpligtelser i alt	7.721.839	7.550.680
	PASSIVER I ALT	15.587.286	14.739.481
9	Sikkerhedsstillelser		
10	Eventualaktiver og -forpligtelser		
11	Ejerforhold		

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

1	Finansielle indtægter	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	I regnskabsposten indgår følgende beløb:		
	Renteindtægter, tilknyttede selskaber	206.063	178.230
2	Skat af årets resultat	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	Skat af årets resultat	138.621	0
	Regulering af udskudt skat.....	204.284	121.786
	Skat af årets resultat i alt	342.905	121.786
3	Materielle anlægsaktiver		<u>Driftsmidler</u>
	Anskaffelsessum primo		140.000
	Tilgang		0
	Afgang.....		0
	Anskaffelsessum ultimo		140.000
	Akkumulerede afskrivninger primo		-93.335
	Årets af- og nedskrivninger.....		-18.667
	Akkumulerede afskrivninger ultimo		-112.002
	Bogført værdi.....		27.998
4	Materielle anlægsaktiver		<u>Ejendom</u>
	Anskaffelsessum primo	11.171.555	
	Tilgang	0	
	Afgang.....	0	
	Anskaffelsessum ultimo	11.171.555	
	Opskrivninger, primo	3.000.000	
	Årets af- og nedskrivninger.....	0	
	Opskrivninger ultimo	3.000.000	
	Akkumulerede afskrivninger primo	-3.314.118	
	Årets af- og nedskrivninger.....	-105.754	
	Akkumulerede afskrivninger ultimo	-3.419.872	
	Bogført værdi.....	10.751.683	
	Den offentlige ejendomsvurdering 2014	9.700.000	

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

5	Aktiekapital	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	Aktiekapital, primo	500.000	500.000
	Aktiekapital i alt.....	500.000	500.000

Selskabets aktiekapital består af 50 stk. aktier á tkr. 10.
Aktierne er ikke opdelt i aktieklasser.

6	Overført resultat	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	Overført resultat, primo.....	2.996.339	3.417.285
	Årets resultat	472.392	273.518
	Reserve for dagsværdi, overført til resultat.....	0	-694.464
	Udbytte.....	-3.000.000	0
	Overført resultat i alt.....	468.731	2.996.339

7	Hensættelse til udskudt skat	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	Hensættelser til udskudt skat, primo	1.442.462	1.320.676
	Hensættelser til udskudt skat, vdr. opskrivninger på ejendom regulering af skattesats	-45.000	0
	Årets ændring i hensættelser til udskudt skat.....	204.284	121.786
	Hensættelse til udskudt skat i alt.....	1.601.746	1.442.462

8	Langfristede gældsforpligtigelser	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	Nykredit, prioritetsgæld	5.764.776	5.832.559
	Nykredit, erhvervslån.....	1.256.420	1.356.013
	Overført til kortfristet gæld	-172.000	-170.308
	Langfristede gældsforpligtigelser i alt.....	6.849.196	7.018.264

Af den langfristede gæld forfalder t.kr. 5.500 til betaling
efter 5 år.

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for arrangement med realkreditinstitut tkr. 7.021 er der tinglyst pantebreve på nom. Kr. 5.872.000 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi kr. 10.751.683.

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

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

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

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

10 Eventualaktiver og -forpligtelser

Ingen.

11 Ejerforhold

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

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

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

Michael Højvang Andreassen

bestyrelsesmedlem

På vegne af: O.A. Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-087595680415

IP: 93.163.133.210

26-06-2015 kl. 15:07:29 UTC

NEM ID 

René Boemand Jensen

bestyrelsesmedlem

På vegne af: O.A. Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-226693844705

IP: 188.178.147.173

29-06-2015 kl. 17:51:08 UTC

NEM ID 

Ole Højvang Andreassen

direktør

På vegne af: O.A. Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-790954631053

IP: 93.163.133.210

30-06-2015 kl. 04:22:39 UTC

NEM ID 

Ole Højvang Andreassen

bestyrelsesmedlem

På vegne af: O.A. Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-790954631053

IP: 93.163.133.210

30-06-2015 kl. 04:22:39 UTC

NEM ID 

Eddie Bützow Holstebro

registreret revisor

På vegne af: Global Revision

Serienummer: PID:9208-2002-2-564351263252

IP: 83.93.248.154

30-06-2015 kl. 07:09:54 UTC

NEM ID 

Michael Højvang Andreassen

dirigent

På vegne af: O.A. Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-087595680415

IP: 93.163.133.210

30-06-2015 kl. 07:58:32 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CYYDM-DOSHD-WNYMT-58EU5-BD4CI-8XA10

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validate>**