

# **O.A. EJENDOMME A/S**

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**25/06/2013**

---

**Michael Højvang Andreasen**

---

**Dirigent**

## Indhold

### Virksomhedsoplysninger

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger ..... | 3 |
|------------------------------|---|

### Påtegninger

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning ..... | 4 |
|-------------------------|---|

### Erklæringer

|                                           |   |
|-------------------------------------------|---|
| Den uafhængige revisors erklæringer ..... | 5 |
|-------------------------------------------|---|

### Ledelsesberetning

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 7 |
|-------------------------|---|

### Årsregnskab

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 8  |
| Resultatopgørelse .....        | 10 |
| Balance .....                  | 11 |
| Noter .....                    | 13 |

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

O.A. EJENDOMME A/S

Drejergangen 13

2690 Karlslunde

CVR-nr: 28286805

Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

**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 2012 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, den 21/02/2013

## Direktion

Ole Højvang Andreasen  
Direktør

## Bestyrelse

René Boemand Jensen

Ole Højvang Andreasen

Michael Højvang Andreasen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i O.A. EJENDOMME A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for O.A. EJENDOMME A/S for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 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, 21/02/2013

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

# Ledelsesberetning

## SELSKABETS FORRETNINGSOMRÅDER

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

## ÅRETS ØKONOMISKE UDVIKLING

Selskabets resultat udgør et resultat på kr. 194.937. Ledelsen betragter årets resultat som tilfredsstillende under hensyn til de markedsmæssige vilkår.

## OVERSKUDSDISPONERING 2012 2011

kr. tkr.

Årets resultat 194.937 322

foreslås af direktionen disponeret således:

Overført til næste år 194.937 322

IALT 194.937 322

Selskabets egenkapital 5.472.821 5.357

Den foreslåede resultatdisponering er indarbejdet i årsrapporten.

## HÆNDELSER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB

Selskabets drift har efter regnskabsårets udløb vist en tilfredsstillende 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. Årsrapporten for O.A. Ejendomme A/S er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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 regskabspost 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.

## 7

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

#### 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.

## 8

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

#### 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 gælds metode 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.

## 9

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 25% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

|                                                                        | Note     | 2012<br>kr.    | 2011<br>kr.    |
|------------------------------------------------------------------------|----------|----------------|----------------|
| Nettoomsætning .....                                                   |          | 1.085.280      | 1.085.280      |
| Eksterne omkostninger .....                                            |          | -128.919       | -127.811       |
| <b>Bruttoresultat .....</b>                                            |          | <b>956.361</b> | <b>957.469</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .... |          | -296.298       | -296.298       |
| <b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>                          |          | <b>660.063</b> | <b>661.171</b> |
| Andre finansielle indtægter .....                                      |          | 201.770        | 190.349        |
| Øvrige finansielle omkostninger .....                                  |          | -602.081       | -529.851       |
| <b>Ordinært resultat før skat .....</b>                                |          | <b>259.752</b> | <b>321.669</b> |
| <b>Ekstraordinært resultat før skat .....</b>                          |          | <b>259.752</b> | <b>321.669</b> |
| Skat af årets resultat .....                                           | <b>1</b> | -64.815        |                |
| <b>Årets resultat .....</b>                                            |          | <b>194.937</b> | <b>321.669</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                                 |          |                |                |
| Overført resultat .....                                                |          | 194.937        | 321.669        |
| <b>I alt .....</b>                                                     |          | <b>194.937</b> | <b>321.669</b> |

# Balance 31. december 2012

## Aktiver

|                                                    | Note     | 2012<br>kr.       | 2011<br>kr.       |
|----------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger .....                          |          | 10.995.068        | 11.272.699        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....      |          | 65.332            | 83.999            |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>        | <b>2</b> | <b>11.060.400</b> | <b>11.356.698</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>                   |          | <b>11.060.400</b> | <b>11.356.698</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder ..... |          | 3.564.604         | 3.362.874         |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>                 |          | <b>3.564.604</b>  | <b>3.362.874</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>               |          | <b>3.564.604</b>  | <b>3.362.874</b>  |
| <b>AKTIVER I ALT .....</b>                         |          | <b>14.625.004</b> | <b>14.719.572</b> |

# Balance 31. december 2012

## Passiver

|                                                                     | Note     | 2012<br>kr.       | 2011<br>kr.       |
|---------------------------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital) ..... |          | 500.000           | 500.000           |
| Reserve for opskrivninger .....                                     |          | 2.250.000         | 2.250.000         |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....    |          | -694.464          | -614.842          |
| Overført resultat .....                                             |          | 3.417.285         | 3.222.348         |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>                                      | <b>3</b> | <b>5.472.821</b>  | <b>5.357.506</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat .....                                  |          | 1.320.676         |                   |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>                           |          | <b>1.320.676</b>  |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter .....                                |          | 6.711.317         | 6.216.674         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                  |          | <b>6.711.317</b>  | <b>6.216.674</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter .....                                |          | 420.000           | 420.000           |
| Gæld til banker .....                                               |          | 44.526            |                   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....                      |          | 12.959            | 13.000            |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....               |          | 298.903           | 258.720           |
| Anden gæld .....                                                    |          | 343.802           | 335.570           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                  |          | <b>1.120.190</b>  | <b>1.027.290</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>                               |          | <b>7.831.507</b>  | <b>7.243.964</b>  |
| <b>PASSIVER I ALT .....</b>                                         |          | <b>14.625.004</b> | <b>14.719.572</b> |

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

|                         | 2012<br>kr.  | 2011<br>kr. |
|-------------------------|--------------|-------------|
| Ændring af udskudt skat | 48904        | 654         |
| Sambeskatningsbidrag    | 15911        |             |
|                         | <b>64815</b> | <b>654</b>  |

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

| Materielle anlægsaktiver             | 2012<br>kr.     | 2011<br>kr.     |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Kostpris primo                       | 11031555        | 11031555        |
| Tilgang                              | -               | -               |
| Afgang                               | -               | -               |
| <b>Kostpris ultimo</b>               | <b>11031555</b> | <b>11031555</b> |
| Opskrivninger primo                  | 3000000         | 3000000         |
| Afskrivninger på opskrivninger primo | 240000          | 180000          |
| Årets opskrivning                    | 60000           | 60000           |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>          | <b>2700000</b>  | <b>2760000</b>  |
| Afskrivning primo                    | 2518856         | 2301225         |
| Årets afskrivning                    | 217631          | 217631          |
| Tilbageførsel ved afgang             | -               | -               |
| <b>Af- og nedskrivning ultimo</b>    | <b>2736487</b>  | <b>2518856</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>  | <b>10995068</b> | <b>11272699</b> |

### 3. Egenkapital i alt

|                                             | Aktie-<br>kapital | Reserve for<br>opskrivning | Reserve for<br>dagsværdi<br>reguleringer | Overført<br>resultat | Egenkapital<br>Ialt |
|---------------------------------------------|-------------------|----------------------------|------------------------------------------|----------------------|---------------------|
|                                             | kr.               | kr.                        | kr.                                      | kr.                  | kr.                 |
| Egenkapital 1.1.2012                        | 500000            | 2250000                    |                                          | 3222348              | 5972348             |
| Regulering egenkapital primo                |                   |                            | -614842                                  |                      |                     |
| Årets resultat                              |                   |                            |                                          | 194937               | 194937              |
| Værdiregulering finansielle<br>instrumenter |                   |                            | -79622                                   |                      | -                   |
| <b>Egenkapital ultimo</b>                   | <b>500000</b>     | <b>2250000</b>             | <b>-694464</b>                           | <b>3417285</b>       | <b>5472821</b>      |

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

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Til sikkerhed for arrangement med realkreditinstitut tkr.5.872.000 er der tinglyst pantebrev på nom. kr. 5.872.000 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi kr. 10.995.068.

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

### 5. 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.