

**OCN Ejendomme ApS**  
**CVR-nr. 30344170**

**Årsrapport 2011/12**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 11.02.2013.

**Dirigent**

---

Navn: Ole Cramer Nielsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2011/12	8
Balance pr. 30.09.2012	9
Egenkapitalopgørelse for 2011/12	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

OCN Ejendomme ApS

Navervej 10

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 30344170

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.10.2011 - 30.09.2012

### **Direktion**

Ole Cramer Nielsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2011 - 30.09.2012 for OCN Ejendomme ApS.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2011 - 30.09.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 16.01.2013

### Direktion

Ole Cramer Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i OCN Ejendomme ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for OCN Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.2011 - 30.09.2012, 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 for 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.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2011 - 30.09.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Silkeborg, den 16.01.2013

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bo Odgaard  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består af investering i ejendomsværdipapirer samt investering i og udlejning af ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat før skat i 2011/12 udgør 982 t.kr. mod (44) t.kr. i 2011/12.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Ændringer i regnskabsmæssige skøn

Klassifikation af selskabets beholdning af værdipapirer er ændret. Værdipapirer indgår fremadrettet i posten ”værdipapirer og kapitalandele” under omsætningsaktiver. Ændringen har herudover ingen beløbsmæssig effekt.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter huslejeindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning udgør huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af nedskrivninger af finansielle aktiver, renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

50 år

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre finansielle anlægsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2011/12**

	<u>Note</u>	<u>2011/12</u> <u>kr.</u>	<u>2010/11</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>54.367</b>	<b>66.643</b>
Af- og nedskrivninger		(33.834)	(33.834)
<b>Driftsresultat</b>		<b>20.533</b>	<b>32.809</b>
Andre finansielle indtægter		1.200.698	380.887
Andre finansielle omkostninger		(239.493)	(457.557)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>981.738</b>	<b>(43.861)</b>
Skat af ordinært resultat	1	1.481	11.225
<b>Årets resultat</b>		<b>983.219</b>	<b>(32.636)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		983.219	(32.636)
		<b>983.219</b>	<b>(32.636)</b>

**Balance pr. 30.09.2012**

	<u>Note</u>	<u>2011/12 kr.</u>	<u>2010/11 kr.</u>
Grunde og bygninger		1.963.286	1.997.120
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>1.963.286</b>	<b>1.997.120</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	5.237.702
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>5.237.702</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.963.286</b>	<b>7.234.822</b>
Udskudt skat		155.000	23.500
Andre tilgodehavender		45.125	23.041
Tilgodehavende selskabsskat		0	31.871
<b>Tilgodehavender</b>		<b>200.125</b>	<b>78.412</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.184.490	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>6.184.490</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>441.427</b>	<b>619.319</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.826.042</b>	<b>697.731</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.789.328</b>	<b>7.932.553</b>

**Balance pr. 30.09.2012**

	<u>Note</u>	<u>2011/12 kr.</u>	<u>2010/11 kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		3.639.735	2.656.516
<b>Egenkapital</b>		<b><u>4.639.735</u></b>	<b><u>3.656.516</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.039.396	4.235.037
Skyldig selskabsskat		59.202	0
Anden gæld		50.995	41.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.149.593</u></b>	<b><u>4.276.037</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.149.593</u></b>	<b><u>4.276.037</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>8.789.328</u></b>	<b><u>7.932.553</u></b>

Eventualforpligtelser

3

**Egenkapitalopgørelse for 2011/12**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.000.000	2.656.516	3.656.516
Årets resultat	0	983.219	983.219
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>3.639.735</b>	<b>4.639.735</b>

## Noter

	<u>2011/12</u> kr.	<u>2010/11</u> kr.
<b>1. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	46.842	0
Ændring af udskudt skat	(11.000)	(11.225)
Regulering vedrørende tidligere år	<u>(37.323)</u>	<u>0</u>
	<u><b>(1.481)</b></u>	<u><b>(11.225)</b></u>
		<b>Grunde og bygninger</b>
		<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>2.064.788</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<u><b>2.064.788</b></u>
Af- og nedskrivninger primo		(67.668)
Årets afskrivninger		<u>(33.834)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u><b>(101.502)</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>1.963.286</b></u>

## 3. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med OCN Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.