

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

**Årsrapport 2013/14**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.02.2015

**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 2013/14	8
Balance pr. 30.09.2014	9
Egenkapitalopgørelse for 2013/14	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

OCN Ejendomme ApS

Navervej 10

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 30344170

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.10.2013 - 30.09.2014

### **Direktion**

Ole Cramer Nielsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2013 - 30.09.2014 for OCN Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2013 - 30.09.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 11.02.2015

### Direktion

Ole Cramer Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i OCN Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for OCN Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.2013 - 30.09.2014. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2013 - 30.09.2014 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet.

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

Silkeborg, den 11.02.2015

#### 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 er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Selskabet har i årets løb solgt ejendommen med et regnskabsmæssigt tab på 540 t.kr.

Der er i regnskabsåret foretaget fusion mellem CNW Companies ApS og OCN Ejendomme ApS, med OCN Ejendomme ApS som det fortsættende selskab. Fusionen er regnskabsmæssigt behandlet efter overtagelsesmetoden.

Grundet fusionen er der sket en forøgelse i frie reserver på 1,9 mio.kr. samt en forøgelse af udskudt skatteaktiv med 632 t.kr. som følge af underskudsfremførsel fra CNW Companies ApS. Herudover har fusionen ikke haft væsentlig indflydelse på årets regnskab.

### 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 med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### 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 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

### Tilgodehavender

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

### **Tilgodehavende og skyldig selskabsskat**

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

### **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.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

**Resultatopgørelse for 2013/14**

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>74.144</b>	<b>75.153</b>
Af- og nedskrivninger	1	(539.612)	(33.834)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(465.468)</b>	<b>41.319</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		(35.512)	(244.791)
Andre finansielle indtægter		621.432	1.061.709
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>120.452</b>	<b>858.237</b>
Skat af ordinært resultat	2	(116.500)	(85.000)
<b>Årets resultat</b>		<b>3.952</b>	<b>773.237</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		2.000.000	4.412.972
Overført resultat		(1.996.048)	(3.639.735)
		<b>3.952</b>	<b>773.237</b>

**Balance pr. 30.09.2014**

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		0	1.929.452
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>0</u>	<u>1.929.452</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>1.929.452</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		643.386	0
Udskudt skat		0	70.000
Andre tilgodehavender		77.676	77.676
Tilgodehavende selskabsskat		893.127	8.627
<b>Tilgodehavender</b>		<u>1.614.189</u>	<u>156.303</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	6.996.482
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<u>0</u>	<u>6.996.482</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.409.403</u>	<u>725.119</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>3.023.592</u>	<u>7.877.904</u>
<b>Aktiver</b>		<u>3.023.592</u>	<u>9.807.356</u>

**Balance pr. 30.09.2014**

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	4	1.005.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		597	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.000.000	4.412.972
<b>Egenkapital</b>		<u><b>3.005.597</b></u>	<u><b>5.412.972</b></u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	4.329.626
Skyldig selskabsskat		0	13.763
Anden gæld		17.995	50.995
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>17.995</b></u>	<u><b>4.394.384</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u><b>17.995</b></u>	<u><b>4.394.384</b></u>
<b>Passiver</b>		<u><u><b>3.023.592</b></u></u>	<u><u><b>9.807.356</b></u></u>
Eventualforpligtelser	5		

**Egenkapitalopgørelse for 2013/14**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.000.000	0	4.412.972	5.412.972
Kapitalforhøjelse	5.000	1.996.645	0	2.001.645
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(4.412.972)	(4.412.972)
Årets resultat	0	(1.996.048)	2.000.000	3.952
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.005.000</b>	<b>597</b>	<b>2.000.000</b>	<b>3.005.597</b>

## Noter

	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	0	33.834
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	539.612	0
	<u><b>539.612</b></u>	<u><b>33.834</b></u>
	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	104.500	83.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	2.000
Effekt af ændrede skattesatser	12.000	0
	<u><b>116.500</b></u>	<u><b>85.000</b></u>
		<u>Grunde og bygninger kr.</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		2.064.788
Afgange		(2.064.788)
<b>Kostpris ultimo</b>		<u><b>0</b></u>
Af- og nedskrivninger primo		(135.336)
Tilbageførsel ved afgang		135.336
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u><b>0</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>0</b></u>
		<u>2013/14</u> <u>kr.</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>		
Virksomhedskapital primo		1.000.000
Kapitalforhøjelse		5.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>		<u><b>1.005.000</b></u>

## Noter

### **5. 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 01.07.2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.