



Piaster Revisorerne  
vi giver bedre råd

# O. C. Property Management ApS

CVR-nr. 24 22 88 86

Elverbo 17  
2840 Holte

## Årsrapport 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / , hvor det blev besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres, jf. ledelsespåtegningen.

---

Ole Just Christensen  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2013 - 31. december 2013 for O. C. Property Management ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen erklærer, at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den /

I direktionen:

---

Ole Just Christensen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## *Til den daglige ledelse i O. C. Property Management ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for O. C. Property Management ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi skal gøre opmærksom på, at årsregnskabet er aflagt efter realisationsprincippet.

Birkerød, den /

**Piaster Revisorerne,  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

Stefan Sølvhøj Johansson  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	O. C. Property Management ApS Elverbo 17 2840 Holte
	Telefon: 45 41 10 49
	E-Mail: oc@dantil.dk
	CVR-nr.: 24 22 88 86
	Stiftet: 1. juli 1999
	Hjemsted: Rudersdal
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Ole Just Christensen
<b>Revisor</b>	Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Abildgårdsparken 8A 3460 Birkerød
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank A/S Hørsholm Erhvervsafdeling Hovedgaden 20 2970 Hørsholm

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter har i regnskabsåret været handels- og investeringsvirksomhed.

## Usikkerhed ved going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at selskabets bankforbindelse og kreditorer ikke opsiger engagementet eller gør yderligere tiltag for at kræve deres tilgodehavender indfriet. Som følge heraf, foreligger der en væsentlig usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Selskabets ledelse har som følge heraf aflagt årsrapporten efter realisationsprincippet.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013	2012
Andre eksterne omkostninger		-23.960	-187.243
Af- og nedskrivninger	2	0	-483.518
<b>Driftsresultat</b>		<b>-23.960</b>	<b>-670.761</b>
Finansielle indtægter	3	44.539	108.778
Finansielle omkostninger	4	-668.348	-408.214
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-647.769</b>	<b>-970.197</b>
Skat af årets resultat	5	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-647.769</b>	<b>-970.197</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		-647.769	-970.197
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-647.769</b>	<b>-970.197</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	Note	2013	2012
Grunde og bygninger		0	3.825.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>0</b>	<b>3.825.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		179.323	513.003
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>179.323</b>	<b>513.003</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>179.323</b>	<b>4.338.003</b>
Andre tilgodehavender		163.025	163.025
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>163.025</b>	<b>163.025</b>
Værdipapirer		0	2.240
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>23.570</b>	<b>23.570</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>186.595</b>	<b>188.835</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>365.918</b>	<b>4.526.838</b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

	Note	2013	2012
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-8.181.358	-7.533.589
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Egenkapital</b>	8	<b>-8.056.358</b>	<b>-7.408.589</b>
Gæld til kreditinstitutter		4.341.995	7.821.068
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.820.483	2.655.141
Anden gæld		259.798	1.459.218
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.422.276</b>	<b>11.935.427</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.422.276</b>	<b>11.935.427</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>365.918</b>	<b>4.526.838</b>
Usikkerhed om going concern	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

# Noter

## 1 Usikkerhed om going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at selskabets bankforbindelse og kreditorer ikke opsiger engagementet eller gør yderligere tiltag for at kræve deres tilgodehavender indfriet. Som følge heraf, foreligger der en væsentlig usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Selskabets ledelse har som følge heraf aflagt årsrapporten efter realisationsprincippet.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	8.518
Nedskrivning ejendom	0	475.000
	<u><b>0</b></u>	<u><b>483.518</b></u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Øvrige finansielle indtægter	44.539	108.778
	<u><b>44.539</b></u>	<u><b>108.778</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Øvrige finansielle omkostninger	668.348	408.214
	<u><b>668.348</b></u>	<u><b>408.214</b></u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Skat af ordinært resultat	0	0
Regulering af udskudt skat	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>

## Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>6 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	6.515.613	6.515.613
Årets afgang	-6.515.613	0
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>6.515.613</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	2.690.613	2.215.613
Årets af- og nedskrivninger	0	475.000
Tilbageførte af- og nedskrivninger på årets afgang	-2.690.613	0
Afskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>2.690.613</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>3.825.000</u></b>
<b>7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar	0	102.681
Afgang	0	-102.681
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 1. januar	0	94.163
Årets afskrivninger	0	8.518
Tilbageførte afskrivningerne på afhændede aktiver	0	-102.681
Afskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter

	2013	2012
<b>8 Egenkapital</b>		
Anpartskapital 1. januar	125.000	125.000
Anpartskapital 31. december	125.000	125.000
Overført resultat 1. januar	-7.533.589	-6.563.392
Forslag til årets resultatfordeling	-647.769	-970.197
Overført resultat 31. december	-8.181.358	-7.533.589
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 1. januar	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 31. december	0	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>-8.056.358</b>	<b>-7.408.589</b>

### 9 Eventualforpligtelser

Selskabet er datterselskab i sambeskatning med O. C. Holding ApS. Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk, for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Nordea Bank er givet sikkerhed i pantebreve, som er indregnet under aktiver til en værdi af kr. 179.323.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, dog ændret med de nødvendige tilpasning som følge af, at ikke er aflagt med fortsat drift for øje. Som følge heraf måles samtlige elementer i balancen til forventede realisationsværdier.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinst og –tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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

Ejendommen måles til kostpris med tillæg af direkte anskaffelsesomkostninger. Ejendommene afskrives ikke da der anslås at ejendommene ikke værdiforringes, idet der foretages løbende vedligeholdelse. Såfremt de generelle markedsforhold ændres, således at værdien af ejendommene er lavere end kostprisen nedskrives til denne lavere værdi.

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes 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. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Finansielle anlægsaktiver

#### *Pantebreve*

Pantebrevsbeholdning, der omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevens resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg af forskellen mellem denne kurs og indfrielsekurs.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

#### **Værdipapirer**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### **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 måles og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



**Dette dokument er underskrevet med NemID af:**

Ole Just Christensen som direktør, serienummer: PID:9208-2002-2-752702571224, ip: 131.164.172.92, 26/06 2014 kl.  
21:29:05 UTC

Stefan Sølvhøj Johansson på vegne af Piaster Revisorerne, Statsautoriseret revisionsaktieselskab som revisor,  
serienummer: CVR:25160037-RID:55324767, ip: 2.104.150.181, 26/06 2014 kl. 21:30:52 UTC

Ole Just Christensen som dirigent, serienummer: PID:9208-2002-2-752702571224, ip: 131.164.172.92, 26/06 2014 kl.  
21:35:37 UTC

Penneo dokumentnøgle: Y0G1K-8V6FU-B7FHT-JULFTE-U75HB-DC50F