



Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Bavnehøjvej 6
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 20 22 26 70

OKSBØL INVEST APS
GRANVEJ 14, 6840 OKSBØL
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. februar 2017

Ib Marius Glibstrup

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Oksbøl Invest ApS Granvej 14 6840 Oksbøl
	CVR-nr.: 18 24 98 98 Stiftet: 1. december 1994 Hjemsted: Oksbøl Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Robert Kristensen Forkrog, Formand Henrik Hoffmann Pedersen Ib Marius Glibstrup
Direktion	Kristian Hansen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Bavnehøjvej 6 6700 Esbjerg
Pengeinstitut	Sydbank Vestergade 4 6800 Varde

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Oksbøl Invest ApS.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2017 ikke skal revideres. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at unklade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Oksbøl, den 24. februar 2017

Direktion:

Kristian Hansen

Bestyrelse:

Robert Kristensen Forkrog
Formand

Henrik Hoffmann Pedersen

Ib Marius Glibstrup

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Oksbøl Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Oksbøl Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på noten oplysninger om usikkerhed ved indregning og måling i årsregnskabet, der er forbundet med ejendommen. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 24. februar 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dorte Larsen
Statsautoriseret revisor

Egon Nissen
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er - til fremme af erhvervslivet i Oksbøl og omegn og til styrkelse af bymiljøet og bosætningen i Oksbøl og omegn - at opføre/opkøbe, sælge/udleje erhvervs- og boligbygninger i Oksbøl og omegn, at udføre byfornyelsesprojekter, købe jord/grundarealer og deltage i udviklingen af nye bygningsprojekter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør tkr. -200. Resultatet er påvirket af nedskrivning på ejendommen på tkr. 226.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på tkr. 1.300 og en egenkapital på tkr. 324.

Det vurderes at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt for det kommende års drift.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Den ene af selskabets to lejere er pr. 1/2 2017 fraflyttet lejemålet. Det er ledelsens vurdering at lejemålet i løbet af 2017 vil blive genudlejet.

Der er ikke derudover efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		69.829	70
Af- og nedskrivninger.....		-238.132	-12
DRIFTSRESULTAT		-168.303	58
Andre finansielle omkostninger.....		-31.766	-32
RESULTAT FØR SKAT		-200.069	26
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		-200.069	26
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-200.069	26
I ALT		-200.069	26

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Grunde og bygninger.....		1.300.000	1.538
Materielle anlægsaktiver.....	1	1.300.000	1.538
ANLÆGSAKTIVER.....		1.300.000	1.538
Andre tilgodehavender.....		0	15
Tilgodehavender.....		0	15
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		0	15
AKTIVER.....		1.300.000	1.553
PASSIVER			
Anpartskapital.....		430.000	430
Overført overskud.....		-106.228	94
EGENKAPITAL.....	2	323.772	524
Gæld til realkreditinstitutter.....		601.123	652
Pantebreve.....		250.000	250
Deposita.....		27.000	27
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	878.123	929
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	52.000	53
Gæld til pengeinstitutter.....		23.397	24
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.000	12
Anden gæld.....		10.708	11
Kortfristede gældsforpligtelser.....		98.105	100
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		976.228	1.029
PASSIVER.....		1.300.000	1.553
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved going concern	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		

NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.	Note
Materielle anlægsaktiver			1
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2016.....		1.611.499	
Kostpris 31. december 2016.....		1.611.499	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....		73.367	
Nedskrivning.....		225.902	
Årets afskrivninger		12.230	
Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....		311.499	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		1.300.000	
Egenkapital			2
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	430.000	93.841	523.841
Forslag til årets resultatdisponering.....		-200.069	-200.069
Egenkapital 31. december 2016.....	430.000	-106.228	323.772
Langfristede gældsforpligtelser			3
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år
Gæld til realkreditinstitutter...	705.484	653.123	52.000
Pantebreve.....	250.000	250.000	0
Deposita.....	27.000	27.000	0
	982.484	930.123	52.000
Eventualposter mv.			4
Eventualforpligtelser			
Ingen.			
Eventualaktiver			
Skatteaktiv, tkr. 37. Beløbet er ikke indregnet i årsrapporten.			

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 653.123 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 1.000.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på kr. 200.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for pengeinstitut.

Selskabet har udstedt et pantebrev på kr. 250.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Usikkerhed ved going concern

6

Den ene af selskabets to lejere er pr. 1/2 2017 fraflyttet lejemålet. Det er ledelsens vurdering at lejemålet i løbet af 2017 vil blive genudlejet.

Det vurderes at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt for det kommende års drift, også selvom lejemålet ikke bliver genudlejet.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

7

Selskabets ejendom indregnes til kostpris med fradrag for af- og nedskrivninger.

Ledelsen har vurderet at ejendommen udover de faste afskrivninger yderligere skal nedskrives til genindvindingsværdien med kr. 225.902, så ejendommens bogførte værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 1.300.000.

Ved vurdering af markedsværdien for ejendommen pr. 31. december 2016, er der anvendt et basis afkastkrav på 6,0%. Ved anvendelse af dette afkastkrav er ejendommen opgjort til kr. 1.312.000.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25, vil den opgjorte værdi af ejendommen falde med kr. 52.000. Således påvirkes resultatopgørelse og egenkapital negativt med kr. 52.000.

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25, vil den opgjorte værdi af ejendommen stige med kr. 57.000. Således påvirkes resultatopgørelse og egenkapital positivt med kr. 57.000.

Den offentlige ejendomsvurdering for ejendommen er på kr. 1.100.000.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Oksbøl Invest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Ejendommens driftsudgifter

Ejendommens driftsudgifter omfatter omkostninger til forsikring, ejendomsskatter, vedligehold samt øvrige omkostninger i forbindelse med drift af udlejningsejendom.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	58 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

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