

# Oxpo Property A/S

Stærkendevej 43, 4000 Roskilde  
CVR-nr. 20 83 01 90

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 15.03.16

Colette Nørmark  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Oxpo Property A/S  
Stærkendevej 43  
Vindinge  
4000 Roskilde  
Hjemsted: Roskilde  
CVR-nr.: 20 83 01 90

---

**Bestyrelse**

---

Colette Nørmark, formand  
Jesper Ellegaard  
Henrik Kjeldal Hansen

---

**Direktion**

---

Jesper Ellegaard

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitutter**

---

Sydbank A/S  
Nykredit Realkredit A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Oxpo Property A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 15. marts 2016

**Direktionen**

Jesper Ellegaard

**Bestyrelsen**

Colette Nørmark  
Formand

Jesper Ellegaard

Henrik Kjeldal Hansen

## Til kapitalejeren i Oxpo Property A/S

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Oxpo Property A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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.

Næstved, den 15. marts 2016

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Stegmann  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Hovedaktiviteten består i udlejning og opførelse af ejendomme, herunder køb og salg samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 721.142 mod DKK 549.614 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.766.683.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.306.690</b>	<b>1.174.300</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-250.696	-250.615
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.055.994</b>	<b>923.685</b>
1 Andre finansielle indtægter	104.471	152.314
2 Andre finansielle omkostninger	-277.765	-355.520
<b>Resultat før skat</b>	<b>882.700</b>	<b>720.479</b>
Skat af årets resultat	-161.558	-170.865
<b>Årets resultat</b>	<b>721.142</b>	<b>549.614</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	700.000	1.275.000
Overført resultat	21.142	-725.386
<b>I alt</b>	<b>721.142</b>	<b>549.614</b>



	31.12.15	31.12.14
Note	DKK	DKK
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	13.505.644	13.745.644
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	84.690	95.386
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.590.334</b>	<b>13.841.030</b>
Andre tilgodehavender	140.001	140.001
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>140.001</b>	<b>140.001</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.730.335</b>	<b>13.981.031</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.423.487	2.470.808
Periodeafgrænsningsposter	48.072	46.667
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.471.559</b>	<b>2.517.475</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.471.559</b>	<b>2.517.475</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>15.201.894</b>	<b>16.498.506</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	2.500.000	2.500.000
	Reserve for opskrivninger	527.619	527.619
	Overført resultat	39.064	17.922
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	700.000	1.275.000
<b>3</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.766.683</b>	<b>4.320.541</b>
	Hensættelser til udskudt skat	556.510	487.391
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>556.510</b>	<b>487.391</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	7.426.324	8.080.782
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.174.959	1.400.240
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.601.283</b>	<b>9.481.022</b>
<b>4</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	867.769	735.691
	Gæld til kreditinstitutter	310.472	498.898
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	831.000	831.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	75.090	70.334
	Selskabsskat	92.439	0
	Anden gæld	100.648	73.629
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.277.418</b>	<b>2.209.552</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.878.701</b>	<b>11.690.574</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>15.201.894</b>	<b>16.498.506</b>

5 Eventualforpligtelser

6 Sikkerhedsstillelser

7 Kontraktlige forpligtelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter indregnes i henhold til indgået lejekontrakt.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### **Skatter**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender består af deposita, der måles til amortiseret kostpris.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

---

	2015	2014
	DKK	DKK

---

**1. Andre finansielle indtægter**

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	104.471	152.314
I alt	104.471	152.314

---

**2. Andre finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	32.174
Øvrige finansielle omkostninger	277.765	323.346
I alt	277.765	355.520

---

**3. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivnin- ger	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>				
Saldo pr. 01.01.14	2.500.000	527.619	743.308	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-725.386	1.275.000
Saldo pr. 31.12.14	2.500.000	527.619	17.922	1.275.000

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 -  
31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	2.500.000	527.619	17.922	1.275.000
Betalt udbytte	0	0	0	-1.275.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	21.142	700.000
Saldo pr. 31.12.15	2.500.000	527.619	39.064	700.000

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	2.500	1.000



#### 4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	645.768	4.843.251	8.072.092	8.714.473
Kreditinstitutter i øvrigt	222.000	286.595	1.396.959	1.502.240
I alt	867.768	5.129.846	9.469.051	10.216.713

#### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

#### 6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 8.072 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 13.505.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.300, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for al koncern mellemværende med kreditinstitut i øvrigt.

Selskabet har afgivet solidarisk og ultimeret selvskyldnerkaution til sikkerhed for tilknyttede selskabers bankengagement.

Koncernens samlede bank engagement udgør pr. 31.12.15 t.DKK 9.442.

#### 7. Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået huslejekontrakt der kan opsiges med 4 måneders varsel.