



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birkemose Allé 39
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

OXDAL EJENDOMME A/S
INDUSTRIVEJ VEST 4, 6600 VEJEN
ÅRSRAPPORT
2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 6. februar 2017

Steen Mikkelsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Oxdal Ejendomme A/S Industrivej Vest 4 6600 Vejen
	Hjemmeside: www.oxdal.dk E-mail: sam@oxdal.dk
	CVR-nr.: 26 92 73 82 Stiftet: 20. december 2002 Hjemsted: Vejen Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
Bestyrelse	Morten Oxlund Jon Stefansson Steen Mikkelsen
Direktion	Steen Mikkelsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Oxdal Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 29. november 2016

Direktion

Steen Mikkelsen

Bestyrelse

Morten Oxlund

Jon Stefansson

Steen Mikkelsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Oxdal Ejendomme A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Oxdal Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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.

Kolding, den 29. november 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Barrit
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investerings-ejendommene omfatter en række ejendomme der anvendes primært til kontor, butik og beboelse.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Oxdal Ejendomme A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... 5 år 0%

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden børsnoterede aktier, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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.

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 indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		6.303.938	6.905
Af- og nedskrivninger.....		-128.432	-185
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.869.179	3.151
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		-11.048	470
DRIFTSRESULTAT		8.033.637	10.341
Andre finansielle indtægter.....		49	0
Andre finansielle omkostninger.....		-2.409.857	-2.924
RESULTAT FØR SKAT		5.623.829	7.417
Skat af årets resultat.....	1	-1.237.239	-1.689
ÅRETS RESULTAT		4.386.590	5.728
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		4.386.590	5.728
I ALT		4.386.590	5.728

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		195.622	345
Investeringsjendomme.....		174.219.660	171.866
Materielle anlægsaktiver.....	2	174.415.282	172.211
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		250.000	0
Andre værdipapirer.....		2.265	2
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		0	9
Finansielle anlægsaktiver.....	3	252.265	11
ANLÆGSAKTIVER.....		174.667.547	172.222
Ejendomme til videresalg.....		700.000	700
Varebeholdninger.....		700.000	700
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		1.767.581	15
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		5.381.766	3.792
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		300.000	0
Periodeafgrænsningsposter.....		134.385	149
Tilgodehavender.....		7.583.732	3.956
Likvider.....		0	2.521
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		8.283.732	7.177
AKTIVER.....		182.951.279	179.399

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Aktiekapital.....		500.000	500
Overført overskud.....		60.281.002	55.894
EGENKAPITAL.....	4	60.781.002	56.394
Hensættelse til udskudt skat.....		7.424.599	7.015
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		7.424.599	7.015
Gæld til realkreditinstitutter.....		75.916.725	78.656
Deposita.....		1.854.860	2.332
Gæld til pengeinstitutter.....		16.893.359	17.970
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	94.664.944	98.958
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	3.803.255	2.777
Gæld til pengeinstitutter.....		1.683.616	1.887
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		1.650.917	144
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		429.521	687
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		11.427.193	10.308
Skyldig sambeskatningsbidrag.....		827.332	899
Anden gæld.....		258.900	330
Kortfristede gældsforpligtelser.....		20.080.734	17.032
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		114.745.678	115.990
PASSIVER.....		182.951.279	179.399
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

			Note
Skat af årets resultat			1
Sambeskatningsbidrag.....	827.332	899	
Regulering af udskudt skat.....	409.907	790	
	1.237.239	1.689	
Materielle anlægsaktiver			2
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsejen- domme	
Kostpris 1. oktober 2015.....	2.391.251	123.743.933	
Tilgang.....	292.736	484.826	
Afgang.....	-367.948	0	
Kostpris 30. september 2016.....	2.316.039	124.228.759	
Opskrivninger 1. oktober 2015.....	0	48.121.721	
Årets opskrivninger	0	1.869.180	
Opskrivninger 30. september 2016.....	0	49.990.901	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015.....	2.046.190	0	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-52.280	0	
Årets afskrivninger	126.507	0	
Af- og nedskrivninger 30. september 2016.....	2.120.417	0	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....	195.622	174.219.660	
Finansielle anlægsaktiver			3
	Kapitalandele i as- socierede virksom- heder	Andre værdipapir- er	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. oktober 2015.....	0	2.265	8.544
Tilgang.....	250.000	0	0
Afgang.....	0	0	-8.544
Kostpris 30. september 2016.....	250.000	2.265	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.	250.000	2.265	0

NOTER

	Note
Egenkapital	4

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015.....	500.000	55.894.412	56.394.412
Forslag til årets resultatdisponering.....		4.386.590	4.386.590
Egenkapital 30. september 2016.....	500.000	60.281.002	60.781.002

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Aktiekapital

Aktiekapitalen er fordelt således:

A-aktier, 500 stk. a nom. 1.000 kr.....	500.000	500
	500.000	500

Langfristede gældsforpligtelser

	1/10 2015 gæld i alt	30/9 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	80.353.366	78.639.980	2.723.255	70.751.029
Deposita.....	2.331.689	1.854.860	0	0
Gæld til pengeinstitutter.....	19.049.623	17.973.359	1.080.000	2.377.000
	101.734.678	98.468.199	3.803.255	73.128.029

Eventualposter mv.

Kaution

Selskabet har kautioneret for Oxdal Kolding A/S, Oxdal A/S, Oxdal Malling A/S, Oxdal Nord ApS, Oxdal Metro A/S og Oxdal Kastrup A/S's engagement med Jyske Bank. Den samlede gæld er opgjort til 33.533 tkr. pr. 30. september 2016.

Selskabet har kautioneret for Oxdal Vest A/S, Oxdal A/S, Oxdal Ådalen Boliginvest A/S, Oxdal Aabenraa A/S, Oxdal Invest I A/S's engagement med Danske Bank. Den samlede gæld er opgjort til 23.511 t.kr. pr. 30. september 2016.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Oxdal A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendomme, nom. 43.990 tkr. bogført værdi af pantsatte aktiver udgør 171.348 tkr.

Herudover er der til realkreditinstitutter afgivet sikkerhed for prioritetsgæld. Bogført restgæld 30. september 2015 udgør 80.353 tkr. Bogført værdi af de pantsatte aktiver udgør 171.348 tkr.