



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 ÅDALEN BOLIGINVEST 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
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Oxdal Ådalen Boliginvest A/S Industrivej Vest 4 6600 Vejen
	CVR-nr.: 32 89 43 21 Stiftet: 10. maj 2010 Hjemsted: Vejen Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
<b>Bestyrelse</b>	Morten Oxlund Jon Stefansson Steen Mikkelsen
<b>Direktion</b>	Steen Mikkelsen
<b>Revision</b>	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 Ådalen Boliginvest 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 Ådalen Boliginvest A/S*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Oxdal Ådalen Boliginvest 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 boligejendom.

### **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 Ådalen Boliginvest 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. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsomkostninger og administration mv.

### 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 gæld og transaktioner i fremmed valuta mv. 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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens 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 anskaffelsessummen 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.

### 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 acontoskatter.

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.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>685.661</b>	<b>550</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.406.018	-518
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		-51.052	-52
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.040.627</b>	<b>-20</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-352.005	-392
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.688.622</b>	<b>-412</b>
Skat af årets resultat.....	1	-371.633	89
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.316.989</b>	<b>-323</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.316.989	-323
<b>I ALT</b> .....		<b>1.316.989</b>	<b>-323</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Investeringsejendomme.....		18.406.018	17.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>18.406.018</b>	<b>17.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>18.406.018</b>	<b>17.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.650.000	1.650
Udskudte skatteaktiver.....		0	196
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.650.000</b>	<b>1.846</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.650.000</b>	<b>1.846</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>20.056.018</b>	<b>18.846</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		500.000	500
Overført overskud.....		983.698	-333
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>1.483.698</b>	<b>167</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		102.088	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>102.088</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.359.802	7.577
Banklån.....		2.333.712	3.080
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>9.693.514</b>	<b>10.657</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	865.000	860
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		32.800	40
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		7.581.326	6.838
Skyldig sameskatningsbidrag.....		73.392	37
Anden gæld.....		224.200	247
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>8.776.718</b>	<b>8.022</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>18.470.232</b>	<b>18.679</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>20.056.018</b>	<b>18.846</b>
Eventualposter mv.	5		

## NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Sambeskatningsbidrag.....	73.391	36	
Regulering af udskudt skat.....	298.242	-125	
	<b>371.633</b>	<b>-89</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>
		Investeringsejen omme	
Kostpris 1. oktober 2015.....		18.017.717	
<b>Kostpris 30. september 2016.....</b>		<b>18.017.717</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2015.....		-1.017.717	
Årets værdireguleringer.....		1.406.018	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2016.....</b>		<b>388.301</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....</b>		<b>18.406.018</b>	
 <b>Egenkapital</b>			<b>3</b>
	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015.....	500.000	-333.291	166.709
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.316.989	1.316.989
<b>Egenkapital 30. september 2016.....</b>	<b>500.000</b>	<b>983.698</b>	<b>1.483.698</b>
Aktiekapitalen er kontant indskudt ved stiftelsen den 10. maj 2010.			
<b>Aktiekapital</b>			
Aktiekapitalen er fordelt således:			
A-aktier, 500 stk. a nom. 1.000 kr.....		500.000	500
		<b>500.000</b>	<b>500</b>
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>
	1/10 2015 gæld i alt	30/9 2016 gæld i alt	Afdrag næste år
Gæld til realkreditinstitutter...	7.837.469	7.624.802	265.000
Banklån.....	3.680.450	2.933.712	600.000
	<b>11.517.919</b>	<b>10.558.514</b>	<b>865.000</b>
			Restgæld efter 5 år
			6.295.000
			0
			<b>6.295.000</b>

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

5

**Kautiøn**

Selskabet har kautiønneret for Oxdal Aabenraa A/S, Oxdal Invest I A/S, Oxdal Ejendomme A/S, Oxdal A/S, Oxdal Vest A/S og Oxdal Kolding A/S's engagement med Danske Bank. Den samlede gæld er opgjort til 37.612 tkr. 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 administrationsselskab for sambeskatningen.