

Olieøen ApS

Parallelvej 324

6960 Hvide Sande

CVR-nr. 34 47 19 32

Årsrapport 2015

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 9/5 2016

Annemette Abildgaard
Dirigent

Beierholm

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter til årsregnskabet	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Olieøen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 9. maj 2016

Direktion

Jens Bøndergaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Olieøen ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Olieøen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

Holstebro, den 9. maj 2016

Beierholm

statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Ulrik Alminde
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Olieøen ApS
Parallelvej 324
6960 Hvide Sande

CVR-nr.: 34 47 19 32
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Ringkøbing - Skjern

Direktion

Jens Bøndergaard

Revision

Beierholm
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Sletten 45
7500 Holstebro

Pengeinstitut

Vestjysk Bank
Bredgade 4
6960 Hvide Sande

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udvikling af ejendomsprojekter samt videresalg af disse.

Igangværende delvist færdigt ejendomsprojekt (byggeprojekt) er ikke tilsigtet opført til videresalg, men til erhvervsmæssig udlejning.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 2.842.669, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 3.911.902.

Årets resultat er præget af opskrivning af investeringsejendom (kr. 2.907.970 efter regulering af udskudt skat), da byggeprojektet nu er færdigt og alle lejemål er udlejet.

Selskabets ledelse forventer et positivt driftsresultat i det kommende regnskabsår på omkring t.kr. 400.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Såfremt det anvendte afkastkrav forøges med 0,5% vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning efter skat med t.kr. 780.

Under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, udlejningsprocenter med videre har vi fastsat afkastkrav på 6,20%.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Olieøen ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af erhvervsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger fra udlejning af erhvervsejendomme, salgskostninger, administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris, ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenten er fastsat til 6,20, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme indregnes til kursværdi på balancedagen.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		573.094	146.814
Værdiregulering af investeringsaktiver		<u>3.728.167</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		4.301.261	146.814
Finansielle indtægter	1	1	32
Finansielle omkostninger	2	<u>-660.101</u>	<u>-352.130</u>
Resultat før skat		3.641.161	-205.284
Skat af årets resultat	3	<u>-798.492</u>	<u>42.267</u>
Årets resultat		<u>2.842.669</u>	<u>-163.017</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		500.000	0
Overført resultat		<u>2.342.669</u>	<u>-163.017</u>
		<u>2.842.669</u>	<u>-163.017</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	4		
Investeringsejendomme	5	13.200.000	0
Investeringsejendomme under udførelse		<u>0</u>	<u>8.784.985</u>
		<u>13.200.000</u>	<u>8.784.985</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.200.000</u>	<u>8.784.985</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		31.250	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		506.471	0
Andre tilgodehavender		89.181	307.505
Udskudt skatteaktiv		0	66.599
Selskabsskat		<u>40.156</u>	<u>0</u>
		<u>667.058</u>	<u>374.104</u>
Likvide beholdninger		<u>6.803</u>	<u>51.346</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>673.861</u>	<u>425.450</u>
AKTIVER I ALT		<u>13.873.861</u>	<u>9.210.435</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	6		
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		3.331.902	989.233
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	0
Egenkapital i alt		3.911.902	1.069.233
HENSATTE FORPLIGTELSER			
Hensættelse til udskudt skat		772.049	0
Hensatte forpligtelser i alt		772.049	0
GÆLDSFORPLIGTELSER			
Langfristede gældsforpligtelser			
	7		
Gæld til realkreditinstitutter		7.979.619	0
		7.979.619	0
Kortfristede gældsforpligtelser			
	7		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		316.656	0
Kreditinstitutter		717.587	376.159
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	141.172
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.801.029
Anden gæld		176.048	4.822.842
		1.210.291	8.141.202
Gældsforpligtelser i alt		9.189.910	8.141.202
PASSIVER I ALT			
		13.873.861	9.210.435
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	1	32
	<u>1</u>	<u>32</u>
	<u>1</u>	<u>32</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	103.278	160.792
Andre finansielle omkostninger	556.823	191.338
	<u>660.101</u>	<u>352.130</u>
	<u>660.101</u>	<u>352.130</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-40.156	0
Årets udskudte skat	838.648	-42.267
	<u>798.492</u>	<u>-42.267</u>
	<u>798.492</u>	<u>-42.267</u>
4 Investeringsejendomme under udførelse		
		Investerings- ejendomme under udførelse
Kostpris 1. januar 2015		8.784.985
Tilgang i årets løb		686.848
Overførsler i årets løb		<u>-9.471.833</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2015	0
Overførsler i årets løb	<u>9.471.833</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>9.471.833</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	0
Årets værdireguleringer	<u>3.728.167</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>3.728.167</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>13.200.000</u></u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,2 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,2 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>-0,50</u>	<u>0,00</u>	<u>0,50</u>
Dagsværdi	<u>14.300.000</u>	<u>13.200.000</u>	<u>12.200.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.100.000</u>	<u>0</u>	<u>-1.000.000</u>

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Såfremt det anvendte afkastkrav forøges med 0,5%, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning efter skat med t.kr. 780.

Under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, udlejningsprocenter med videre har vi fastsat afkastkrav i på 6,20%.

Noter til årsregnskabet

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	989.233	0	1.069.233
Årets resultat	0	2.342.669	500.000	2.842.669
Egenkapital 31. december 2015	80.000	3.331.902	500.000	3.911.902

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	8.296.275	316.656	6.638.088
	0	8.296.275	316.656	6.638.088

8 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med RI3 Holding ApS (administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.296, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 13.200.