



# Ejendomsselskabet Oasen ApS

c/o Deas  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 20177098

## Årsrapport

01-07-2015 - 30-06-2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 10-11-2016

---

Palle Eilskov Jessen  
Dirigent

Bent Pedersen, registreret revisor  
Råmosevej 11 A, 4672 Klippinge  
Tlf. 56 57 95 47 • Fax 56 57 95 49  
bprevision@mail.dk • www.bp-revision.dk

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance .....	11
Noter.....	13

Ejendomsselskabet Oasen ApS

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2015 - 30-06-2016 for Ejendomsselskabet Oasen 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. 30-06-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2015 - 30-06-2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kvistgård, den 07-11-2016

Direktion

Palle Eilskov Jessen

Direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Oasen ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Oasen ApS for regnskabsåret 2015/16. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisoreres etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/16 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Klippinge, den 07-11-2016

bp-revision

registrerede revisorer FSR - danske revisorer

CVR-nr. 15 73 53 76

Bent Pedersen

Registreret revisor FSR

Ejendomsselskabet Oasen ApS

## Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Oasen ApS c/o Deas Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	20177098
Stiftelsesdato	01-06-1997
Regnskabsår	01-07-2015 - 30-06-2016
Direktion	Palle Eilskov Jessen, Direktør
Revisor	bp-revision registrerede revisorer FSR - danske revisorer Råmosevej 11 A 4672 Klippinge CVR-nr.: 15 73 53 76
Pengeinstitut	Handelsbanken Østergade 2 7400 Herning

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendomme samt køb og salg af investeringsejendomme beliggende i større købstæder bestående af butikker og- eller boliger.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet indregner sine ejendomme til dagsværdi. Ejendommene er indregnet til estimeret dagsværdi på 123 mio. kr. (124 mio. kr. i 2014/15)

Ledelsen vurderer på baggrund af normaliseret driftsresultat på 9,4 mio. kr. uden ekstraordinær vedligeholdelse og tomgang, svarende til et afkast på 7,6% (7,4% i 2014/15), at værdien på 123 mio. kr. (124 mio. kr. i 2014/15) er et korrekt udtryk for markedsværdien.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2015 - 30-06-2016 udviser et resultat på kr. 414.864, og selskabets balance pr. 30-06-2016 udviser en balancesum på kr. 125.106.827, og en egenkapital på kr. 20.516.829.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Oasen ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har virksomheden valgt at følge reglerne for klasse C om anlægsnoter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter og varmebetaling m.m. indregnes i resultatopgørelsen, såfremt selskabet har opnået endelig ret til indtægten.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter udgifter til ejendomsskatter, vedligeholdelse, renovation samt forsikringer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og bildrift.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

## Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.



## Anvendt regnskabspraksis

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		3.576.560	5.742.308
Personaleomkostninger		-938.920	-728.357
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-228.620	-32.662
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-500.000	0
Driftsresultat		<u>1.909.020</u>	<u>4.981.289</u>
Finansielle indtægter	1	21	236.552
Finansielle omkostninger	2	-1.353.749	-1.730.625
Resultat før skat		<u>555.292</u>	<u>3.487.216</u>
Skat af årets resultat		-140.428	-791.611
Årets resultat		<u>414.864</u>	<u>2.695.605</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>414.864</u>	<u>2.695.605</u>
Resultatdesponering		<u>414.864</u>	<u>2.695.605</u>

## Ejendomsselskabet Oasen ApS

## Balance 30. juni 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	255.855	402.781
Investeringsjendomme	4	123.080.290	123.580.290
Materielle anlægsaktiver		<u>123.336.145</u>	<u>123.983.071</u>
Anlægsaktiver		<u>123.336.145</u>	<u>123.983.071</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		30.742	20.166
Andre tilgodehavender		46.535	322.877
Periodeafgrænsningsposter		346.285	314.968
Tilgodehavender		<u>423.562</u>	<u>658.011</u>
Likvide beholdninger		<u>1.347.120</u>	<u>77.355</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.770.682</u>	<u>735.366</u>
Aktiver		<u>125.106.827</u>	<u>124.718.437</u>

## Balance 30. juni 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført resultat	6	20.391.829	19.976.964
Egenkapital		<u>20.516.829</u>	<u>20.101.964</u>
Hensættelser til udskudt skat		7.193.700	7.202.300
Hensatte forpligtelser		<u>7.193.700</u>	<u>7.202.300</u>
Gæld til realkreditinstitutter		24.251.861	25.123.656
Gæld til banker		63.210.135	65.736.599
Deposita		2.814.156	2.829.286
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>90.276.152</u>	<u>93.689.541</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.057.550	1.059.600
Gæld til banker		0	22.809
Leverandører af varer og tjenesteydelser		663.369	258.192
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.650.886	1.539.295
Selskabsskat		149.028	381.311
Anden gæld		599.313	463.425
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.120.146</u>	<u>3.724.632</u>
Gældsforpligtelser		<u>97.396.298</u>	<u>97.414.173</u>
Passiver		<u>125.106.827</u>	<u>124.718.437</u>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

## Noter

	2015/16	2014/15
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	21	236.552
Finansielle indtægter i alt	<u>21</u>	<u>236.552</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	60.280	0
Andre finansielle omkostninger	1.293.469	1.730.625
Finansielle omkostninger i alt	<u>1.353.749</u>	<u>1.730.625</u>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	435.443	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	81.694	435.443
Kostpris ultimo	<u>517.137</u>	<u>435.443</u>
Af- og nedskrivninger primo	-32.662	0
Årets afskrivninger	-228.620	-32.662
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-261.282</u>	<u>-32.662</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>255.855</u>	<u>402.781</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	104.580.290	104.580.290
Kostpris ultimo	<u>104.580.290</u>	<u>104.580.290</u>
Opskrivninger primo	19.000.000	19.000.000
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-500.000	0
Opskrivninger ultimo	<u>18.500.000</u>	<u>19.000.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>123.080.290</u>	<u>123.580.290</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
<b>6. Overført resultat</b>		
Saldo primo	19.976.965	17.281.359
Årets tilgang	414.864	2.695.605
Saldo ultimo	<u>20.391.829</u>	<u>19.976.964</u>

## Noter

2015/16

2014/15

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	24.251.861	1.057.550	20.208.383
Gæld til banker	63.210.135	0	63.210.135
Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.814.156	0	2.814.156
	<u>90.276.152</u>	<u>1.057.550</u>	<u>86.232.674</u>

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Esa Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Der er indgået en leasingforpligtelse med en restløbetid på 27 måneder, med en samlet ydelse på kr. 201.366.

## 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er tinglyst realkreditpantebrev og ejerpantebreve for i alt 109.557.500 i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 123.080.290 kr. Pantebreve ligger til sikkerhed for prioritetsgæld og bankgæld.