



Ejendomsselskabet Oasen ApS

c/o UBSBOLIG A/S
Jernbanegade 4, 4. tv.
1608 København V

CVR-nr. 20177098

Årsrapport for 2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 08-10-2018

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 om udvidet gennemgang.....	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance	12
Noter.....	14

Ejendomsselskabet Oasen ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2017 - 30-06-2018 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. 30-06-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2017 - 30-06-2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Almuñecar, den 28-09-2018

Direktion

Palle Eilskov Jessen

Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Oasen ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Oasen ApS for regnskabsåret 2017/18, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017/18 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Ejendomsselskabet Oasen ApS

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Klippinge, den 28-09-2018

bp-revision, registrerede revisorer
godkendt revisionsfirma
CVR-nr. 15735376

Bent Pedersen
Registreret revisor FSR
mne10769

Ejendomsselskabet Oasen ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Oasen ApS c/o UBSBOLIG A/S Jernbanegade 4, 4. tv. 1608 København V
CVR-nr.	20177098
Stiftelsesdato	01-06-1997
Regnskabsår	01-07-2017 - 30-06-2018
Direktion	Palle Eilskov Jessen, Direktør
Revisor	bp-revision, registrerede revisorer godkendt revisionsfirma Råmosevej 11A 4672 Klippinge CVR-nr.: 15735376
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

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

Der er ved beregningen anvendt et afkastkrav på 7,2% og værdien er fastansat til 143,0 mio. kr. Ved en afkastprocent 6,7% vil værdien af investeringsejendomme være ca. 153,9 mio. kr. og ved en afkastprocent på 7,7% være 133,6 mio. kr.

Ledelsen vurderer på baggrund af normaliseret driftsresultat på 10,3 mio. kr. uden ekstraordinær vedligeholdelse og tomgang, svarende til et afkast på 7,2% (7,5% i 2016/17), at værdien på 143,0 mio. kr. (130,1 mio. kr. i 2016/17) er et korrekt udtryk for markedsværdien.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2017 - 30-06-2018 udviser et resultat på kr. 6.484.191, og selskabets balance pr. 30-06-2018 udviser en balancesum på kr. 154.926.092, og en egenkapital på kr. 30.594.727.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Oasen ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens 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 andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

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, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

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

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

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 6 og 8 %, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejerens soliditet, forventet tomgang og ejendommenes vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

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 år 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.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.826.259	550.787
Personaleomkostninger	1	-1.501.262	-1.574.971
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-71.112	-272.490
Andre driftsomkostninger		-676.982	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		10.000.000	7.000.000
Driftsresultat		<u>9.576.903</u>	<u>5.703.326</u>
Andre finansielle indtægter		608	0
Finansielle omkostninger	2	-1.309.526	-1.048.285
Resultat før skat		<u>8.267.985</u>	<u>4.655.041</u>
Skat af årets resultat		-1.783.794	-1.061.334
Årets resultat		<u>6.484.191</u>	<u>3.593.707</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>6.484.191</u>	<u>3.593.707</u>
Resultatdisponering		<u>6.484.191</u>	<u>3.593.707</u>

Balance 30. juni 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	43.875	114.987
Investeringsjendomme	4	142.988.304	130.080.290
Materielle anlægsaktiver		<u>143.032.179</u>	<u>130.195.277</u>
Anlægsaktiver		<u>143.032.179</u>	<u>130.195.277</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		424.328	33.664
Andre tilgodehavender		749.905	715.870
Periodeafgrænsningsposter		157.674	352.339
Tilgodehavender		<u>1.331.907</u>	<u>1.101.873</u>
Likvide beholdninger		<u>10.562.006</u>	<u>1.392.354</u>
Omsætningsaktiver		<u>11.893.913</u>	<u>2.494.227</u>
Aktiver		<u>154.926.092</u>	<u>132.689.504</u>

Balance 30. juni 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført resultat	6	30.469.727	23.985.537
Egenkapital		30.594.727	24.110.537
Hensættelser til udskudt skat		11.100.600	8.882.000
Hensatte forpligtelser		11.100.600	8.882.000
Gæld til kreditinstitutter		7.957.662	23.206.634
Gæld til banker		82.280.000	58.961.041
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.232.402	3.459.533
Langfristede gældsforpligtelser	7	93.470.064	85.627.208
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		368.632	1.064.540
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.383.291	602.116
Gæld til tilknyttede virksomheder		17.826.000	11.840.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		182.778	563.103
Kortfristede gældsforpligtelser		19.760.701	14.069.759
Gældsforpligtelser		113.230.765	99.696.967
Passiver		154.926.092	132.689.504
Usikkerhed ved indregning og måling	8		
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Noter

	2017/18	2016/17
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	1.448.990	1.524.104
Andre omkostninger til social sikring	24.489	15.632
Andre personaleomkostninger	27.783	35.235
Personaleomkostninger i alt	<u>1.501.262</u>	<u>1.574.971</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>4</u>	<u>4</u>
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	147.846	90.086
Andre finansielle omkostninger	1.161.680	958.199
Finansielle omkostninger i alt	<u>1.309.526</u>	<u>1.048.285</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	648.759	517.136
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	131.623
Kostpris ultimo	<u>648.759</u>	<u>648.759</u>
Af- og nedskrivninger primo	-533.772	-261.282
Årets afskrivninger	-71.112	-272.490
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-604.884</u>	<u>-533.772</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>43.875</u>	<u>114.987</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	104.580.286	104.580.290
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	5.000.000	0
Afgang i årets løb	-2.091.982	0
Kostpris ultimo	<u>107.488.304</u>	<u>104.580.290</u>
Opskrivninger primo	25.500.000	18.500.000
Årets opskrivninger	10.000.000	7.000.000
Opskrivninger ultimo	<u>35.500.000</u>	<u>25.500.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>142.988.304</u>	<u>130.080.290</u>
Ejendomsværdi ifølge offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2017 udgør kr. 81.200.000.		
Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Afkastkravet er på 7,2%. På baggrund heraf er værdien fastsat til kr. 142.988.304. Der har ikke medvirket vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.		
5. Virksomhedskapital		
Saldo primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Saldo ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	2017/18	2016/17
6. Overført resultat		
Saldo primo	23.985.536	20.391.830
Årets tilgang	6.484.191	3.593.707
Saldo ultimo	<u>30.469.727</u>	<u>23.985.537</u>

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	7.957.662	368.632	3.695.400
Gæld til banker	82.280.000	0	82.280.000
Deposita og forudbetalt husleje	3.232.402	0	3.232.402
	<u>93.470.064</u>	<u>368.632</u>	<u>89.207.802</u>

8. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme

9. Eventualforpligtelser

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

De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter udgør t.kr. 0 pr. 30.06.2018. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Der er indgået en leasingforpligtelse med en restløbetid på 3 måneder, med en samlet ydelse på kr. 22.374.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er tinglyst realkreditpantebrev og ejerpantebreve for i alt 111.422.000 i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 142.988.304 kr. Pantebreve ligger til sikkerhed for prioritetsgæld og bankgæld.