



# Ejendomsselskabet Oasen ApS

c/o Deas  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 20177098

## Årsrapport

01-07-2016 - 30-06-2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 06-11-2017

---

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 .....	6
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse.....	12
Balance .....	13
Noter.....	15

Ejendomsselskabet Oasen ApS

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017 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. 30-06-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kvistgård, den 02-11-2017

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 2016/17. 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 et 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 revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers 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.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ejendomsselskabet Oasen ApS

## Den uafhængige revisors erklæringer

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 væsentligt 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 02-11-2017

bp-revision

registrerede revisorer FSR - danske revisorer

godkendt revisionsfirma

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	01-07-2016 - 30-06-2017
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

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 7,5% og værdien er fastansat til 130,1 mio. kr. Ved en afkastprocent 7,0% vil værdien af investeringsejendomme være ca. 139,5 mio. kr. og ved en afkastprocent på 8,0% være 121,8 mio. kr.

Ledelsen vurderer på baggrund af normaliseret driftsresultat på 9,7 mio. kr. uden ekstraordinær vedligeholdelse og tomgang, svarende til et afkast på 7,5% (7,6% i 2015/16), at værdien på 130,1 mio. kr. (123,1 mio. kr. i 2015/16) er et korrekt udtryk for markedsværdien.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017 udviser et resultat på kr. 3.593.707, og selskabets balance pr. 30-06-2017 udviser en balancesum på kr. 132.689.504, og en egenkapital på kr. 24.110.537.

### 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 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis vedrørende ny Årsregnskabslov

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i virksomhedens opstilling af årsregnskabet. Ændringen sker, da årsregnskabsloven kræver dette. Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- "Selskabsskat" indregnes i "Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring" mod tidligere indregnet i en særskilt linje under gæld.
- "Tilgodehavende selskabsskat" indregnes under "Andre tilgodehavender" mod tidligere indregnet i en særskilt linje under tilgodehavender.
- Forslag til årets udbytte er præsenteret som en særlig reserve under egenkapital. Tidligere blev forslag til udbytte indregnet som gældsforpligtelse.
- Gæld til realkreditinstitutter måles til amortiseret kostpris, mod tidligere til dagsværdi.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis er indregnet i egenkapitalen primo (ingen nettoeffekt), og sammenligningstallene er tilpasset. Ændringen har ikke haft påvirkning på årets resultat eller balancesummen.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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

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 andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### 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

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, op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 7 og 9 %, 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, 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 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.

Ejendomsselskabet Oasen ApS

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 acontoskatter.

### 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	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		550.787	3.576.560
Personaleomkostninger	1	-1.574.971	-938.920
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-272.490	-228.620
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		7.000.000	-500.000
Driftsresultat		<u>5.703.326</u>	<u>1.909.020</u>
Andre finansielle indtægter		0	21
Finansielle omkostninger	2	-1.048.285	-1.188.506
Resultat før skat		<u>4.655.041</u>	<u>720.535</u>
Skat af årets resultat		-1.061.334	-140.428
Årets resultat		<u>3.593.707</u>	<u>580.107</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.593.707</u>	<u>580.107</u>
Resultatdisponering		<u>3.593.707</u>	<u>580.107</u>

## Ejendomsselskabet Oasen ApS

## Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	114.987	255.855
Investeringsjendomme	4	130.080.290	123.080.290
Materielle anlægsaktiver		<u>130.195.277</u>	<u>123.336.145</u>
Anlægsaktiver		<u>130.195.277</u>	<u>123.336.145</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		33.664	30.742
Andre tilgodehavender		715.870	46.535
Periodeafgrænsningsposter		352.339	346.285
Tilgodehavender		<u>1.101.873</u>	<u>423.562</u>
Likvide beholdninger		<u>1.392.354</u>	<u>1.347.120</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.494.227</u>	<u>1.770.682</u>
Aktiver		<u>132.689.504</u>	<u>125.106.827</u>

## Ejendomsselskabet Oasen ApS

## Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført resultat	6	23.985.537	20.391.829
Egenkapital		<u>24.110.537</u>	<u>20.516.829</u>
Hensættelser til udskudt skat		8.882.000	7.193.700
Hensatte forpligtelser		<u>8.882.000</u>	<u>7.193.700</u>
Gæld til realkreditinstitutter		23.206.634	24.251.861
Gæld til banker		58.961.041	63.210.135
Deposita		3.459.533	2.814.156
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>85.627.208</u>	<u>90.276.152</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.064.540	1.057.550
Leverandører af varer og tjenesteydelser		602.116	663.369
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.840.000	4.650.886
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		563.103	748.341
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>14.069.759</u>	<u>7.120.146</u>
Gældsforpligtelser		<u>99.696.967</u>	<u>97.396.298</u>
Passiver		<u>132.689.504</u>	<u>125.106.827</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	8		
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

## Noter

	2016/17	2015/16
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.524.104	907.759
Andre omkostninger til social sikring	15.632	6.456
Andre personaleomkostninger	35.235	24.705
Personaleomkostninger i alt	<u>1.574.971</u>	<u>938.920</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>3</u>	<u>2</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	90.086	60.280
Andre finansielle omkostninger	958.199	1.128.226
Finansielle omkostninger i alt	<u>1.048.285</u>	<u>1.188.506</u>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	517.136	435.443
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	131.623	81.694
Kostpris ultimo	<u>648.759</u>	<u>517.137</u>
Af- og nedskrivninger primo	-261.282	-32.662
Årets afskrivninger	-272.490	-228.620
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-533.772</u>	<u>-261.282</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>114.987</u>	<u>255.855</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	18.500.000	19.000.000
Årets opskrivninger	7.000.000	0
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-500.000
Opskrivninger ultimo	<u>25.500.000</u>	<u>18.500.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>130.080.290</u>	<u>123.080.290</u>
Ejendomsværdi ifølge offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2016 udgør kr. 88.850.000.		
Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Afkastkravet er på 7,5%. På baggrund heraf er værdien fastsat til kr. 130.080.290. Der har ikke medvirket vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.		
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

## Noter

	2016/17	2015/16
<b>6. Overført resultat</b>		
Saldo primo	20.391.830	19.811.722
Årets tilgang	3.593.707	580.107
Saldo ultimo	<u>23.985.537</u>	<u>20.391.829</u>

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	23.206.634	1.064.540	19.123.019
Gæld til banker	58.961.041	0	58.961.000
Deposita og forudbetalt husleje	3.459.533	0	3.459.533
	<u>85.627.208</u>	<u>1.064.540</u>	<u>81.543.552</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.

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

Der er indgået en leasingforpligtelse med en restløbetid på 15 måneder, med en samlet ydelse på kr. 111.870.

## 10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er tinglyst realkreditpantebrev og ejerpantebreve for i alt 109.557.500 i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 130.080.290 kr. Pantebreve ligger til sikkerhed for prioritetsgæld og bankgæld.