

# HJ Oasen ApS

Hjemstedsadresse: c/o WTC advokaterne, Stengade 37 1. sal, 3000 Helsingør

**CVR-nummer 36 71 00 20**

## Årsrapport 2017/18

Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17/12 2018**

---

Jeanette Bibi Johansen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsregnskabet	12

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	HJ Oasen ApS c/o WTC advokaterne Stengade 37 1. sal 3000 Helsingør  Hjemstedskommune: Helsingør
<b>Direktion</b>	Holger Palle Johansen Jeanette Bibi Johansen
<b>Revision</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Stiftelsesdato</b>	7. april 2015
<b>Regnskabsår</b>	1. juli - 30. juni

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været køb og udlejning af fast ejendom.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for HJ Oasen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 17. december 2018

### Direktion

Holger Palle Johansen

Jeanette Bibi Johansen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i HJ Oasen ApS:

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HJ Oasen ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 til 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 til 30. juni 2018 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.

## 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.

Helsingør, den 17. december 2018

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Niels Borum Madsen  
statsautoriseret revisor  
MNE32274

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for HJ Oasen ApS for 1. juli 2017 - 30. juni 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

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, 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter. Huslejeindtægter periodiseres i henhold til indgåede lejekontrakter og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger der er medgået til at opnå årets lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.



## Regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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 aconto-skatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Bygninger	20 - 50 år	Forventet scrapværdi	60%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 - 10 år	Forventet scrapværdi	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

## Regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvarer af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2017/18	2016/17
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>603.261</b>	<b>-25.366</b>
1 Personalemkostninger	559.344	546.923
4 Afskrivninger	481.760	330.925
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-437.843</b>	<b>-903.214</b>
2 Finansielle omkostninger	1.516.476	1.146.872
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.954.319</b>	<b>-2.050.086</b>
3 Skat af årets resultat	220.000	-32.010
<b>Årets resultat</b>	<b>-2.174.319</b>	<b>-2.018.076</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Overført til overført resultat	-2.174.319	-2.018.076
<b>Disponeret</b>	<b>-2.174.319</b>	<b>-2.018.076</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

Note	2017/18	2016/17
Grunde og bygninger	52.194.209	44.996.485
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	269.958	297.356
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>52.464.167</b>	<b>45.293.841</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>52.464.167</b>	<b>45.293.841</b>
Andre tilgodehavender	117.348	83.122
Udskudt skatteaktiv	0	220.000
Periodeafgrænsningsposter	50.705	45.103
<b>Tilgodehavender</b>	<b>168.053</b>	<b>348.225</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>112.203</b>	<b>61.453</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>280.256</b>	<b>409.678</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>52.744.423</b>	<b>45.703.519</b>

## Balance 30. juni

### Passiver

Note	2017/18	2016/17
Selskabskapital	520.000	510.000
Overført resultat	1.115.425	-1.700.256
<b>5 Egenkapital</b>	<b>1.635.425</b>	<b>-1.190.256</b>
Anden langfristet gæld	738.059	856.094
Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	50.100.246	45.735.288
<b>6 Langfristet gæld</b>	<b>50.838.305</b>	<b>46.591.382</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.287	221.004
Anden gæld	243.406	81.389
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>270.693</b>	<b>302.393</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>51.108.998</b>	<b>46.893.775</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>52.744.423</b>	<b>45.703.519</b>
<b>7 Eventualforpligtelser</b>		

## Noter til årsregnskabet

	2017/18	2016/17
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	539.362	532.293
Andre omkostninger til social sikring	19.982	14.630
	<u>559.344</u>	<u>546.923</u>
<b>Gennemsnitligt antal medarbejdere</b>	<u>3</u>	<u>3</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	1.516.476	1.146.872
	<u>1.516.476</u>	<u>1.146.872</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Ændring af hensættelse til udskudt skat	220.000	-32.010
	<u>220.000</u>	<u>-32.010</u>



## Noter til årsregnskabet

	2017/18	2016/17
<b>6 Langfristet gæld</b>		
<b>Anden langfristet gæld</b>		
Forfald efter 5 år	738.059	856.094
Forfald 1-5 år	0	0
Forfald inden 1 år	0	0
	<b>738.059</b>	<b>856.094</b>
<b>Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse</b>		
Forfald efter 5 år	50.100.246	45.735.288
Forfald 1-5 år	0	0
Forfald inden 1 år	0	0
	<b>50.100.246</b>	<b>45.735.288</b>

## 7 Eventualforpligtelser

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige indbetaling. Selskabet har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indeståendet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven.

### Vinkelvej 5A-B

I henhold til § 18 og § 18 B i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, om hensættelse til konto for udvendig vedligeholdelse skal vi anføre, at disse konti pr. 30. juni 2018 udgør henholdsvis kr. 0 og kr. 1.022.785,26.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jeanette Bibi Johansen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-913142958854  
Tidspunkt for underskrift: 19-12-2018 kl.: 09:27:58  
Underskrevet med NemID

## Jeanette Bibi Johansen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-913142958854  
Tidspunkt for underskrift: 19-12-2018 kl.: 09:27:58  
Underskrevet med NemID

## Holger Palle Johansen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-050759865042  
Tidspunkt for underskrift: 19-12-2018 kl.: 09:29:54  
Underskrevet med NemID

## Niels Borum Madsen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1287499581012  
Tidspunkt for underskrift: 19-12-2018 kl.: 13:06:19  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: c4252115NFgU16579425

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).