



Ejendomsselskabet Oasia ApS

Kriegersvej 27
8000 Aarhus
CVR-nr. 42506567

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
05.07.2022

Jens Rysgaard
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021	6
Balance pr. 31.12.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2021	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Oasia ApS

Kriegersvej 27

8000 Aarhus

CVR-nr.: 42506567

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Direktion

Jens Rysgaard, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Ejendomsselskabet Oasia ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 05.07.2022

Direktion

Jens Rysgaard
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Oasia ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Oasia ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 05.07.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32122

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering og udlejning af ejendomme.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet ved indskud af 100% af K/S Ejendomsselskabet Hotel Oasia ved en skattefri virksomhedsomdannelse.

Det indskudte K/S er efterfølgende opløst. Opløsningen er sket efter sammenlægningsmetoden hvorfor årsrapporten omfatter hele for 2021.

Indskuddet af K/S Ejendomsselskabet Hotel Oasia er sket efter overtagelsesmetoden og koncernens fremadrettet regnskabspraksis er anvendt hvorfor ejendommen og driftsmidler er afskrevet over den forventede økonomiske levetid.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er i overensstemmelse med selskabets forventninger og anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		6.634.282
Af- og nedskrivninger		(2.318.578)
Driftsresultat		4.315.704
Andre finansielle indtægter		1.511.876
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(53.667)
Andre finansielle omkostninger		(2.072.574)
Resultat før skat		3.701.339
Skat af årets resultat	1	(820.647)
Årets resultat		2.880.692
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		2.880.692
Resultatdisponering		2.880.692

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.
Grunde og bygninger		102.094.308
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		9.393.352
Forudbetalinger for materielle aktiver		174.000
Materielle aktiver	2	111.661.660
Anlægsaktiver		111.661.660
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		167.041
Andre tilgodehavender		148.202
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		522.345
Tilgodehavender		837.588
Likvide beholdninger		120.126
Omsætningsaktiver		957.714
Aktiver		112.619.374

Passiver

	Note	2021 kr.
Virksomhedskapital		50.000
Overkurs ved emission		0
Overført overskud eller underskud		11.255.152
Egenkapital		11.305.152
Udskudt skat		10.107.000
Hensatte forpligtelser		10.107.000
Gæld til realkreditinstitutter		70.769.860
Deposita		1.500.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	72.269.860
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	3.631.348
Bankgæld		1.208.468
Leverandører af varer og tjenesteydelser		244.441
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.276.175
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		10.186.089
Anden gæld		390.841
Kortfristede gældsforpligtelser		18.937.362
Gældsforpligtelser		91.207.222
Passiver		112.619.374
Eventualforpligtelser	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	50.000	8.374.460	0	8.424.460
Overført fra overkurs	0	(8.374.460)	8.374.460	0
Årets resultat	0	0	2.880.692	2.880.692
Egenkapital ultimo	50.000	0	11.255.152	11.305.152

Noter

1 Skat af årets resultat

	2021
	kr.
Ændring af udskudt skat	1.342.992
Refusion i sambeskatning	(522.345)
	820.647

2 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Forud- betalinger for materielle aktiver kr.
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	97.000.000	8.000.000	0
Tilgange	6.109.509	2.769.462	174.000
Afgange	0	(72.733)	0
Kostpris ultimo	103.109.509	10.696.729	174.000
Årets afskrivninger	(1.015.201)	(1.303.377)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.015.201)	(1.303.377)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	102.094.308	9.393.352	174.000

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.631.348	70.769.860	56.434.324
Deposita	0	1.500.000	1.500.000
	3.631.348	72.269.860	57.934.324

4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jens Rysgaard Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendommen nom. 78.723 t.kr. i ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 15.000 t.kr. i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 102.094 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Indskud af bestående virksomhed

Selskabet er stiftet ved indskud af en bestående virksomhed. Ved opgørelse af åbningsbalancen er anvendt overtagelsesmetoden, hvor overtagelsen anses for gennemført pr. 01.01.2021. Efter overtagelsesmetoden opgøres åbningsbalancen ved at indregne den indskudte virksomheds identificerbare aktiver og forpligtelser til dagsværdier pr. 01.01.2021. Vederlaget for den indskudte virksomhed er opgjort til vederlaget fastsat i de selskabsretlige stiftelsesdokumenter.

Manglende sammenlignelighed

Dette er selskabets første regnskabsår som dækker perioden 01.01.2021 - 31.12.2021. Dermed er der ikke sammenligningstal i årsrapporten

Virksomhedssammenslutninger

Ved konfusion, hvor de deltagende virksomheder er under virksomhedens kontrol, anvendes sammenlægningsmetoden. Efter sammenlægningsmetoden indregnes den erhvervede virksomheds aktiver og forpligtelser til regnskabsmæssige værdier, korrigeret for eventuelle forskelle i anvendt regnskabspraksis. Forskellen mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter ved udlejning af ejendomme.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder nettokursgevinster vedrørende gæld.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20-40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.