



## Ejendomsselskabet Oasia ApS

Kriegersvej 27  
8000 Aarhus  
CVR-nr. 42506567

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
23.05.2023

---

**Jens Rysgaard**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Oasia ApS

Kriegersvej 27

8000 Aarhus

CVR-nr.: 42506567

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Jens Rysgaard, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23.05.2023

**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 01.01.2022 - 31.12.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 23.05.2023

## **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.

## **Begivenheder efter balancedagen**

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

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>8.852.705</b>	<b>6.634.282</b>
Af- og nedskrivninger		(2.727.657)	(2.318.578)
<b>Driftsresultat</b>		<b>6.125.048</b>	<b>4.315.704</b>
Andre finansielle indtægter		3.188.394	1.511.876
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(114.747)	(53.667)
Andre finansielle omkostninger		(1.956.979)	(2.072.574)
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.241.716</b>	<b>3.701.339</b>
Skat af årets resultat	1	(1.583.454)	(820.647)
<b>Årets resultat</b>		<b>5.658.262</b>	<b>2.880.692</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		10.000.000	0
Overført resultat		(4.341.738)	2.880.692
<b>Resultatdisponering</b>		<b>5.658.262</b>	<b>2.880.692</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		101.937.362	102.094.308
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		8.586.577	9.393.352
Forudbetalinger for materielle aktiver		0	174.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>110.523.939</b>	<b>111.661.660</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>110.523.939</b>	<b>111.661.660</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		398.399	167.041
Andre tilgodehavender		0	148.202
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	522.345
<b>Tilgodehavender</b>		<b>398.399</b>	<b>837.588</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.245.838</b>	<b>120.126</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.644.237</b>	<b>957.714</b>
<b>Aktiver</b>		<b>115.168.176</b>	<b>112.619.374</b>



**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		96.000	50.000
Overkurs ved emission		0	0
Overført overskud eller underskud		11.007.414	11.255.152
<b>Egenkapital</b>		<b>11.103.414</b>	<b>11.305.152</b>
Udskudt skat		10.715.000	10.107.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>10.715.000</b>	<b>10.107.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		64.870.522	70.769.860
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.500.000	1.500.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>66.370.522</b>	<b>72.269.860</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	3.285.934	3.631.348
Bankgæld		0	1.208.468
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.238	244.441
Gæld til tilknyttede virksomheder		22.424.794	3.188.277
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	10.186.089
Skyldige sambeskatningsbidrag		648.759	0
Anden gæld		599.515	478.739
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>26.979.240</b>	<b>18.937.362</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>93.349.762</b>	<b>91.207.222</b>
<b>Passiver</b>		<b>115.168.176</b>	<b>112.619.374</b>
Personaleforhold	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	0	11.255.152	0	11.305.152
Kapitalforhøjelse	46.000	4.094.000	0	0	4.140.000
Overført fra overkurs	0	(4.094.000)	4.094.000	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(10.000.000)	(10.000.000)
Årets resultat	0	0	(4.341.738)	10.000.000	5.658.262
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>96.000</b>	<b>0</b>	<b>11.007.414</b>	<b>0</b>	<b>11.103.414</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	648.759	0
Ændring af udskudt skat	608.000	1.342.992
Regulering vedrørende tidligere år	326.695	0
Refusion i sambeskatning	0	(522.345)
	<b>1.583.454</b>	<b>820.647</b>

## 2 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Forud- betalinger for materielle aktiver kr.
Kostpris primo	103.109.509	10.696.729	174.000
Overførsler	0	174.000	(174.000)
Tilgange	982.732	607.204	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>104.092.241</b>	<b>11.477.933</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.015.201)	(1.303.377)	0
Årets afskrivninger	(1.139.678)	(1.587.979)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(2.154.879)</b>	<b>(2.891.356)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>101.937.362</b>	<b>8.586.577</b>	<b>0</b>

## 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.285.934	3.631.348	64.870.522	51.385.294
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	1.500.000	1.500.000
	<b>3.285.934</b>	<b>3.631.348</b>	<b>66.370.522</b>	<b>52.885.294</b>

Gæld til tilknyttede virksomheder udgøres af deposita.

## 4 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## **5 Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jens Rysgaard Holding ApS som administrationselskab. 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 administrationselskabets årsregnskab.

## **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendommen nom. 75.242 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 101.937 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## 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.

### 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, 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:

	<b>Brugstid</b>
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 bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

**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 nominel værdi.