
EJENDOMSSELSKABET OASEN ApS

CVR-nr.: 20177098

Jernbanegade 4 4
1608 København V

Årsrapport
1. juli 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

02/12/2024

Palle Eilskov Jessen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET OASEN ApS
Jernbanegade 4 4
1608 København V
e-mailadresse: info@ubsbolig.dk
CVR-nr.: 20177098
Regnskabsår: 01/07/2023 - 30/06/2024

Revisor BP REVISION - HR REVISION APS
Strøby Bygade 58
4671 Strøby
DK Danmark
CVR-nr.: 28842562
P-enhed: 1024909715

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2023 - 30. juni 2024 for EJENDOMSELSKABET OASEN ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

København V, den 30/11/2024

Direktion

Palle Eilskov Jessen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i EJENDOMSELSKABET OASEN ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET OASEN ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balancen 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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.

HR Revision, den 30/11/2024

BP REVISION - HR REVISION APS
CVR-nr.: 28842562
Kenneth Barrett, mne16913
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er køb og udlejning af ejendomme til beboelse og erhverv.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Investeringsejendomme indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne 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 5,7% og værdien er fastsat til 207,7 mio. kr. Ved en afkastprocent på 6,2% vil værdien være ca. 190,3 mio kr. og ved en afkastprocent på 5,2% være ca. 226,9 mio kr.

Ledelsen vurderer på baggrund af normaliseret driftsresultat på 11,8 mio kr. uden ekstraordinær vedligeholdelse og tomgang, svarende til et afkast på 5,7% at den fastsatte værdi er et korrekt udtryk for markedsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter fra ejendomme.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter udgifter til ejendomsskatter, renovation, vedligeholdelse og forsikringer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, lokaler, administration, operationelle leasingomkostninger, tab på debitorer mv.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og ej fradragsberettiget omkostninger.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver****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 forbundet med anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra en nettoforrentning for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme". Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Aktiver med en kostpris på under den skattemæssige beløbsgrænse pr. enhed, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealiseringspris og beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2023 - 30. jun. 2024

| | Note | 2023/24 kr. | 2022/23 kr. |
|--|------|------------------|--------------------|
| Bruttofortjeneste/Bruttotab | | 6.741.583 | 3.755.523 |
| Personaleomkostninger | | -760.093 | -744.830 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 5.981.490 | 3.010.693 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 0 | -57.000.000 |
| Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver | | 721 | 0 |
| Andre finansielle indtægter | | 2.487 | 889 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -1.828.410 | -1.677.824 |
| Ordinært resultat før skat | | 4.156.288 | -55.666.242 |
| Skat af årets resultat | | -905.584 | 12.246.573 |
| Årets resultat | | 3.250.704 | -43.419.669 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 3.250.704 | 43.419.669 |
| I alt | | 3.250.704 | -43.419.669 |

Balance 30. juni 2024

Aktiver

| | Note | 2023/24 | 2022/23 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| | | kr. | kr. |
| Investeringsejendomme | | 207.659.157 | 190.187.307 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 207.659.157 | 190.187.307 |
| Anlægsaktiver i alt | | 207.659.157 | 190.187.307 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 178.653 | 136.798 |
| Tilgodehavende skat | | 0 | 292.181 |
| Andre tilgodehavender | | 7.827 | 95.228 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 160.424 | 167.396 |
| Tilgodehavender i alt | | 346.904 | 691.603 |
| Likvide beholdninger | | 22.658 | 321.937 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 369.562 | 1.013.540 |
| AKTIVER I ALT | | 208.028.719 | 191.200.847 |

Balance 30. juni 2024

Passiver

| | Note | 2023/24 | 2022/23 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| | | kr. | kr. |
| Registreret kapital mv. | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 55.500.595 | 52.249.889 |
| Egenkapital i alt | | 55.625.595 | 52.374.889 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 19.689.800 | 19.160.966 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 19.689.800 | 19.160.966 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 31.852.695 | 22.087.564 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 31.852.695 | 22.087.584 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 3.717.661 | 3.790.064 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 130.396 | 421.690 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | 95.498.882 | 92.663.700 |
| Skyldig selskabsskat | | 376.750 | 0 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 1.136.940 | 701.974 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 100.860.629 | 97.577.428 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 132.713.324 | 119.664.992 |
| PASSIVER I ALT | | 208.028.719 | 191.200.847 |

Noter

1. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og skatter på udbytte, renter og royalties. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for ESA Holding ApS som er administrationselskab.

2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er tinglyst realkreditpantebrev og ejerpantebreve for i alt kr. 74.155.000 i ejendommene. Pantebreve ligger til sikkerhed for prioritets- og bankgæld.

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2023/24

2