
EJENDOMSSELSKABET OASEN ApS

CVR-nr.: 20177098

Jernbanegade 4 4
1608 København V

Årsrapport
1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

12/10/2025

Palle Jessen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

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: 01/07/2024 - 30/06/2025

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2024 - 30. juni 2025 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.

København, den 12/10/2025

Direktion

Palle Eilskov Jessen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET OASEN ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET OASEN ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder, 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 revisoreres 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.

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.

Køge, den 12/10/2025

HR REVISION
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.

Investeringssejendomme 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 investeringsejendommens 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. 2024 - 30. jun. 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		8.427.632	6.741.583
Personaleomkostninger		-725.608	-760.093
Resultat af ordinær primær drift		7.702.024	5.981.490
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		0	721
Andre finansielle indtægter		2.827	2.487
Øvrige finansielle omkostninger		-2.284.052	-1.828.410
Ordinært resultat før skat		5.420.799	4.156.288
Skat af årets resultat		-1.208.144	-905.584
Årets resultat		4.212.655	3.250.704
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.212.655	3.250.704
I alt		4.212.655	3.250.704

Balance 30. juni 2025

Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Investeringsjendomme		207.729.521	207.659.157
Materielle anlægsaktiver i alt		207.729.521	207.659.157
Anlægsaktiver i alt		207.729.521	207.659.157
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	178.653
Andre tilgodehavender		0	7.827
Periodeafgrænsningsposter		301.371	160.424
Tilgodehavender i alt		301.371	346.904
Likvide beholdninger		250.453	22.658
Omsætningsaktiver i alt		551.824	369.562
AKTIVER I ALT		208.281.345	208.028.719

Balance 30. juni 2025

Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		59.712.758	55.500.595
Egenkapital i alt		59.837.758	55.625.595
Hensættelse til udskudt skat		20.023.400	19.689.800
Hensatte forpligtelser i alt		20.023.400	19.689.800
Gæld til realkreditinstitutter		44.436.228	31.852.695
Langfristede gældsforpligtelser i alt		44.436.228	31.852.695
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.122.348	3.717.661
Leverandører af varer og tjenesteydelser		448.211	130.396
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		77.034.030	95.498.882
Skyldig selskabsskat		874.544	376.750
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		504.826	1.136.940
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		83.983.959	100.860.629
Gældsforpligtelser i alt		128.420.187	132.713.324
PASSIVER I ALT		208.281.345	208.028.719

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

	2024/25
Gennemsnitligt antal ansatte	2