

**K/S Ejendomsselskabet  
Hotel Oasia**  
Kriegersvej 27  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 33055269

**Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.05.2019

**Dirigent**

---

Navn: Jens Rysgaard

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2018	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Ejendomsselskabet Hotel Oasia  
Kriegersvej 27  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 33055269

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### **Direktion**

Jens Rysgaard pva. komplementar Oasia Ejendom ApS

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

## Ledespåtegning

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for K/S Ejendomsselskabet Hotel Oasia.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13.05.2019

### Direktion

Jens Rysgaard pva.  
komplementar Oasia  
Ejendom ApS

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i K/S Ejendomsselskabet Hotel Oasia

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Ejendomsselskabet Hotel Oasia for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 revisorerets 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 13.05.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32122

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i investering og udlejning af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

Selskabets investeringsejendom er målt til 83 mio.kr. ved et startafkast på ca. 5,6% uden indregning af depositum eller 5,6% ved indregning af værdien af depositum.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er indregnet til 83 mio.kr. Værdien svarer til afkastprocent på ca. 5,6%.

Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,5%-point vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 7,0 mio.kr. og 8,4 mio.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		4.140.000	4.475.000
Andre eksterne omkostninger		(69.286)	(148.999)
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.070.714</b>	<b>4.326.001</b>
Andre finansielle omkostninger		(1.493.834)	(1.725.412)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>2.576.880</b>	<b>2.600.589</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		167.938	887.385
<b>Årets resultat</b>		<b>2.744.818</b>	<b>3.487.974</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.744.818	3.487.974
		<b>2.744.818</b>	<b>3.487.974</b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		83.000.000	82.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<b>83.000.000</b>	<b>82.000.000</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>83.000.000</b>	 <b>82.000.000</b>
 Andre tilgodehavender		256.250	275.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>256.250</b>	<b>275.000</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>256.250</b>	 <b>275.000</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>83.256.250</b>	 <b>82.275.000</b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført overskud eller underskud		23.765.176	21.020.358
<b>Egenkapital</b>		<b>23.865.176</b>	<b>21.120.358</b>
Gæld til realkreditinstitutter		46.984.332	47.356.083
Bankgæld		9.712.369	11.598.642
Deposita		1.500.000	1.500.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2</b>	<b>58.196.701</b>	<b>60.454.725</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	390.543	393.919
Leverandører af varer og tjenesteydelser		190.000	22.955
Anden gæld		613.830	283.043
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.194.373</b>	<b>699.917</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>59.391.074</b>	<b>61.154.642</b>
<b>Passiver</b>		<b>83.256.250</b>	<b>82.275.000</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	100.000	21.020.358	21.120.358
Årets resultat	0	2.744.818	2.744.818
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>100.000</b>	<b>23.765.176</b>	<b>23.865.176</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	73.549.604
Tilgange	<u>832.062</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>74.381.666</u></b>
Dagsværdireguleringer primo	8.450.396
Årets dagsværdireguleringer	<u>167.938</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b><u>8.618.334</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>83.000.000</u></b>

Selskabets investeringsejendom er en hotelejendom med 65 værelser centralt beliggende i Aarhus. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Der er igangværende byggeri på ejendommen. Når byggeriet er færdigt, forventes lejen at udgøre 4.775 t.kr. Reparation og forbedringer af ejendommen dækkes fuldt ud af lejer.

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,6% pr. 31.12.2018 (5,6% pr. 31.12.2017). En ændring i afkastkravet på +/- 0,5%-point vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 7,0 mio.kr. og 8,4 mio.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	390.543	393.919	46.984.332	33.938.635
Bankgæld	0	0	9.712.369	0
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.500.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>390.543</u></b>	<b><u>393.919</u></b>	<b><u>58.196.701</u></b>	<b><u>33.938.635</u></b>

Selskabet har indgået en kreditramme med kreditgiver på 18.750 t.kr. pr. 31.12.2018. Kreditrammen nedskrives med 1.200 t.kr. årligt. Kreditrammen udgør 12.750 t.kr. efter 5 år.

## Noter

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 22.320.000 kr. og nom. 5.290.028 kr. i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 83.000.000 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter ved udlejning af ejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 vedrørende investeringsejendomme 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 indtægt ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

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