

K/S Ejendomsselskabet Hotel Oasia

Kriegersvej 27
8000 Aarhus C
CVR-nr. 33055269

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.04.2018

Dirigent

Navn: Jens Rysgaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Ejendomsselskabet Hotel Oasia
Kriegersvej 27
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 33055269

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

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 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2017 - 31.12.2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26.04.2018

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 01.01.2017 - 31.12.2017 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 26.04.2018

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 82 mio.kr. ved et startafkast på ca. 5,4% uden indregning af depositum eller 5,6% ved indregning af værdien af depositum.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er indregnet til 82 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 6,6 mio.kr. og 7,9 mio.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		4.475.000	4.260.000
Andre eksterne omkostninger		<u>(148.999)</u>	<u>(69.406)</u>
Driftsresultat		4.326.001	4.190.594
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.725.412)</u>	<u>(2.195.889)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		2.600.589	1.994.705
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>887.385</u>	<u>2.680.120</u>
Årets resultat		3.487.974	4.674.825
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.487.974</u>	<u>4.674.825</u>
		3.487.974	4.674.825

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		82.000.000	80.000.000
Materielle anlægsaktiver	1	82.000.000	80.000.000
 Anlægsaktiver		 82.000.000	 80.000.000
 Andre tilgodehavender		275.000	90.002
Tilgodehavender		275.000	90.002
 Omsætningsaktiver		 275.000	 90.002
 Aktiver		 82.275.000	 80.090.002

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført overskud eller underskud		21.020.358	17.532.384
Egenkapital		21.120.358	17.632.384
Gæld til realkreditinstitutter		47.356.083	40.367.152
Bankgæld		11.598.642	20.220.422
Deposita		1.500.000	1.500.000
Langfristede gældsforpligtelser	2	60.454.725	62.087.574
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	393.919	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.955	126.250
Anden gæld		283.043	243.794
Kortfristede gældsforpligtelser		699.917	370.044
Gældsforpligtelser		61.154.642	62.457.618
Passiver		82.275.000	80.090.002
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	100.000	17.532.384	17.632.384
Årets resultat	0	3.487.974	3.487.974
Egenkapital ultimo	100.000	21.020.358	21.120.358

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
1. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	72.436.989
Tilgange	1.133.240
Afgange	(20.625)
Kostpris ultimo	73.549.604
Dagsværdireguleringer primo	7.563.011
Årets dagsværdireguleringer	887.385
Dagsværdireguleringer ultimo	8.450.396
Regnskabsmæssig værdi ultimo	82.000.000

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.

Ejendommen er udlejet til en årlig nettoleje på 4.326 t.kr. Reparation og forbedringer af ejendommen dækkes fuldt ud af lejer.

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,6% pr. 31.12.2017 (5,5% pr. 31.12.2016). En ændring i afkastkravet på +/- 0,5%-point vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 6,6 mio.kr. og 7,9 mio.kr.

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

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
2. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	393.919	47.356.083	37.777.654
Bankgæld	0	11.598.642	0
Deposita	0	1.500.000	0
	393.919	60.454.725	37.777.654

Selskabet har indgået en kreditramme med kreditgiver på 19.950 t.kr. pr. 31.12.2017. Kreditrammen nedskrives med 1.200 t.kr. årligt. Kreditrammen udgør 13.950 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. 30.000.000 kr. og nom. 5.290.028 kr. i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 82.000.000 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.