

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

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.02.2016

**Dirigent**

---

Navn: Jens Rysgaard

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Egenkapitalopgørelse for 2015	10
Noter	11

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Ejendomsselskabet Hotel Oasia  
Kriegersvej 27  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 33055269

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Jens Rysgaard pva. komplementar Oasia Ejendom ApS

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

## Ledelsespåtegning

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2015 - 31.12.2015 for opfyldt. Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 09.02.2016

## Direktion

Jens Rysgaard pva. komplementar Oasia Ejendom ApS

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

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

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Ejendomsselskabet Hotel Oasia for regnskabsperioden 01.01.2015 – 31.12.2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 09.02.2016

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bo Odgaard  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **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 75,5 mio.kr. ved et startafkast på ca. 5,41% uden indregning af depositum eller 5,52% ved indregning af værdien af depositum.

### **Usikkerhed vedrørende indregning og måling**

Selskabets investeringsejendom er indregnet til 75,5 mio.kr. Værdien svarer til afkastprocent på ca. 5,52%.

Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn og en ændring i afkastkravet på +/- 0,5%-point vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 6,1 mio.kr. og 7,4 mio.kr.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter ved udlejning af ejendomme.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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.

#### 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 dagsværdi. Ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Dagsværdiregulering af investeringsejendomme”.

#### Andre finansielle forpligtelser

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



**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		4.090.000	4.120.000
Andre eksterne omkostninger		<u>(165.661)</u>	<u>(222.432)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.924.339</b>	<b>3.897.568</b>
Andre finansielle omkostninger		<u>(2.111.929)</u>	<u>(2.359.348)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>1.812.410</b>	<b>1.538.220</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(129.191)	(3.496.052)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>804.429</u>	<u>(2.869.983)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.487.648</u></b>	<b><u>(4.827.815)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>2.487.648</u>	<u>(4.827.815)</u>
		<b><u>2.487.648</u></b>	<b><u>(4.827.815)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		75.500.000	75.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<b>75.500.000</b>	<b>75.000.000</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>75.500.000</b>	 <b>75.000.000</b>
 Andre tilgodehavender		 89.764	 345.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>89.764</b>	<b>345.000</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>89.764</b>	 <b>345.000</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>75.589.764</b>	 <b>75.345.000</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført overskud eller underskud		10.752.724	8.265.076
<b>Egenkapital</b>		<b>10.852.724</b>	<b>8.365.076</b>
Gæld til realkreditinstitutter		42.457.941	43.262.370
Bankgæld		20.397.180	21.454.828
Anden gæld		1.500.000	1.500.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>64.355.121</b>	<b>66.217.198</b>
Anden gæld		381.919	762.726
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>381.919</b>	<b>762.726</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>64.737.040</b>	<b>66.979.924</b>
<b>Passiver</b>		<b>75.589.764</b>	<b>75.345.000</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	100.000	8.265.076	8.365.076
Årets resultat	0	2.487.648	2.487.648
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>100.000</b>	<b>10.752.724</b>	<b>10.852.724</b>

## Noter

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	69.987.918
Tilgange	643.591
Afgange	(14.400)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>70.617.109</b>
Dagsværdireguleringer primo	5.012.082
Årets dagsværdireguleringer	(129.191)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>4.882.891</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>75.500.000</b>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,5% pr. 31.12.2015 (5,5% pr. 31.12.2014). En ændring i afkastkravet på +/- 0,5%-point vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 6,1 mio.kr. og 7,4 mio.kr.

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

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	42.457.941	39.052.882
Bankgæld	0	0	20.397.180	0
Anden gæld	0	0	1.500.000	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>64.355.121</b>	<b>39.052.882</b>

Selskabet har indgået en kreditramme med kreditgiver på 22.350 t.kr. pr. 31.12.2015. Kreditrammen nedskrives med 1.200 t.kr. årligt. Kreditrammen udgør 16.350 t.kr. efter 5 år.

Anden gæld, 1.500 t.kr., består af depositum.

## 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 75.500.000 kr.