

K/S Ejendomsselskabet Hotel Oasia

Kriegersvej 27
8000 Aarhus C
CVR-nr. 33055269

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.03.2017

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 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Ejendomsselskabet Hotel Oasia
Kriegersvej 27
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 33055269

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

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 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2016 - 31.12.2016 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 01.03.2017

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 01.01.2016 - 31.12.2016 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 01.03.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard
statsautoriseret revisor

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 80 mio.kr. ved et startafkast på ca. 5,3% uden indregning af depositum eller 5,5% ved indregning af værdien af depositum.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er indregnet til 80 mio.kr. Værdien svarer til afkastprocent på ca. 5,5%.

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 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Nettoomsætning		4.260.000	4.090.000
Andre eksterne omkostninger		(69.406)	(165.661)
Driftsresultat		4.190.594	3.924.339
Andre finansielle omkostninger		(2.195.889)	(2.125.527)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		1.994.705	1.798.812
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.680.120	(129.191)
Årets resultat		4.674.825	1.669.621
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.674.825	1.669.621
		4.674.825	1.669.621

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		80.000.000	75.500.000
Materielle anlægsaktiver	1	80.000.000	75.500.000
 Anlægsaktiver		 80.000.000	 75.500.000
 Andre tilgodehavender		90.002	89.764
Tilgodehavender		90.002	89.764
 Omsætningsaktiver		 90.002	 89.764
 Aktiver		 80.090.002	 75.589.764

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført overskud eller underskud		17.532.384	12.857.559
Egenkapital		17.632.384	12.957.559
Gæld til realkreditinstitutter		40.367.152	40.353.106
Bankgæld		20.220.422	20.397.180
Anden gæld		1.500.000	1.500.000
Langfristede gældsforpligtelser	2	62.087.574	62.250.286
Anden gæld		370.044	381.919
Kortfristede gældsforpligtelser		370.044	381.919
Gældsforpligtelser		62.457.618	62.632.205
Passiver		80.090.002	75.589.764
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	100.000	10.752.724	10.852.724
Ændring i regnskabspraksis	0	2.104.835	2.104.835
Korrigeret egenkapital primo	100.000	12.857.559	12.957.559
Årets resultat	0	4.674.825	4.674.825
Egenkapital ultimo	100.000	17.532.384	17.632.384

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
1. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	70.617.109
Tilgange	<u>1.819.880</u>
Kostpris ultimo	<u>72.436.989</u>
Dagsværdireguleringer primo	4.882.891
Årets dagsværdireguleringer	<u>2.680.120</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>7.563.011</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>80.000.000</u>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,5% pr. 31.12.2016 (5,5% pr. 31.12.2015). 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.

	Restgæld efter 5 år kr.
2. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	<u>35.653.000</u>
	<u>35.653.000</u>

Selskabet har indgået en kreditramme med kreditgiver på 21.150 t.kr. pr. 31.12.2016. Kreditrammen nedskrives med 1.200 t.kr. årligt. Kreditrammen udgør 15.150 t.kr. efter 5 år.

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

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 80.000.000 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra beskrevet nedenfor.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra indregning af prioritetsgæld vedrørende investeringsejendomme. Prioritetsgæld er tidligere blevet indregnet til dagsværdi. Prioritetsgæld er fra og med 2015 indregnet til amortiseret kostpris, i henhold til ny årsregnskabslov.

Ændring i regnskabspraksis har medført, at resultatet for 2016 er øget med 690 t.kr. (2015 er mindsket med 818 t.kr.), at egenkapitalen pr. 31.12.2016 er øget med netto 2.795 t.kr. (31.12.2015: 2.105 t.kr.) Balancesummen er upåvirket af den omlagte regnskabspraksis.

Sammenligningstallene for resultatopgørelse og balance er tilpasset den nye regnskabspraksis.

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.

Andre eksterne omkostninger

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

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 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 nominel værdi.