



**K/S Ejendomsselskabet Hotel
Oasia**

Kriegersvej 27
8000 Aarhus C
CVR-nr. 33055269

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
29.04.2020

Jens Rysgaard
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Ejendomsselskabet Hotel Oasia

Kriegersvej 27

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 33055269

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

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 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29.04.2020

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 01.01.2019 - 31.12.2019 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 29.04.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32122

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er indregnet til 91 mio.kr. Værdien svarer til afkastkravet på +/- 0,5%-point og vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 7 mio.kr. og 8,5 mio.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling, idet virksomhedens lejeindtægter oppebæres fra lejere, der dels har sikret likviditetsberedskabet og dels har indbetalt deposita til sikkerhed for lejebetalingerne, der dækker en større andel af lejen.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		4.908.000	4.140.000
Andre eksterne omkostninger		(293.234)	(69.286)
Bruttoresultat		4.614.766	4.070.714
Andre finansielle omkostninger		(1.503.771)	(1.493.834)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		3.110.995	2.576.880
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		417.929	167.938
Årets resultat		3.528.924	2.744.818
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.528.924	2.744.818
Resultatdisponering		3.528.924	2.744.818

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		91.000.000	83.000.000
Materielle aktiver	1	91.000.000	83.000.000
Anlægsaktiver		91.000.000	83.000.000
Andre tilgodehavender		62.511	256.250
Tilgodehavender		62.511	256.250
Omsætningsaktiver		62.511	256.250
Aktiver		91.062.511	83.256.250

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført overskud eller underskud		27.294.100	23.765.176
Egenkapital		27.394.100	23.865.176
Gæld til realkreditinstitutter		44.998.593	46.984.332
Bankgæld		0	9.712.369
Deposita		0	1.500.000
Langfristede gældsforpligtelser	2	44.998.593	58.196.701
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	2	2.000.000	390.543
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		14.891.950	0
Deposita		1.500.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		190.000	190.000
Anden gæld		87.868	613.830
Kortfristede gældsforpligtelser		18.669.818	1.194.373
Gældsforpligtelser		63.668.411	59.391.074
Passiver		91.062.511	83.256.250
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	100.000	23.765.176	23.865.176
Årets resultat	0	3.528.924	3.528.924
Egenkapital ultimo	100.000	27.294.100	27.394.100

Noter

1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	74.381.666
Tilgange	7.582.071
Kostpris ultimo	81.963.737
Dagsværdireguleringer primo	8.618.334
Årets dagsværdireguleringer	417.929
Dagsværdireguleringer ultimo	9.036.263
Regnskabsmæssig værdi ultimo	91.000.000

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.

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,6% pr. 31.12.2019 (5,6% pr. 31.12.2018). En ændring i afkastkravet på +/- 0,5%-point vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 7 mio.kr. og 8,5 mio.kr.

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

2 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.000.000	390.543	44.998.593	29.773.157
	2.000.000	390.543	44.998.593	29.773.157

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 22.320.000 t.kr. og nom. 5.290.028 kr. i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 91.000.000 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 direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til 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. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

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.

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 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 omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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