



**K/S Ejendomsselskabet Hotel  
Oasia**

Kriegersvej 27  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 33055269

**Årsrapport 2020**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
18.03.2021

---

**Jens Rysgaard**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2020	6
Balance pr. 31.12.2020	7
Egenkapitalopgørelse for 2020	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K/S Ejendomsselskabet Hotel Oasia

Kriegersvej 27

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 33055269

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## 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 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18.03.2021

**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 01.01.2020 - 31.12.2020 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 18.03.2021

### **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. Årets resultat er negativt af lavere husleje som følge af udvidelse af selskabets udlejningsejendom.

Selskabets investeringsejendom er målt til 115 mio.kr. ved et startafkast på ca. 6,19% uden indregning af depositum eller 6,12% ved indregning af værdien af depositum.

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 har sikret likviditetsberedskabet. Lejeindtægten er periodevis påvirket, da den er afhængig af lejers omsætning.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er indregnet til 115 mio.kr. Værdien svarer til afkastkravet på +/- 0,5%-point og vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 8,8 mio.kr. og 10,4 mio.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning		3.408.000	4.908.000
Andre eksterne omkostninger		(107.530)	(293.234)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>3.300.470</b>	<b>4.614.766</b>
Andre finansielle indtægter		3.394.845	0
Andre finansielle omkostninger		(2.593.418)	(1.503.771)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>4.101.897</b>	<b>3.110.995</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		529.210	417.929
<b>Årets resultat</b>		<b>4.631.107</b>	<b>3.528.924</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		2.500.000	0
Overført resultat		2.131.107	3.528.924
<b>Resultatdisponering</b>		<b>4.631.107</b>	<b>3.528.924</b>

# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		115.000.000	91.000.000
<b>Materielle aktiver</b>	1	<b>115.000.000</b>	<b>91.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>115.000.000</b>	<b>91.000.000</b>
Andre tilgodehavender		2.781.785	62.511
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.781.785</b>	<b>62.511</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.136</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.787.921</b>	<b>62.511</b>
<b>Aktiver</b>		<b>117.787.921</b>	<b>91.062.511</b>



**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført overskud eller underskud		29.425.207	27.294.100
<b>Egenkapital</b>		<b>29.525.207</b>	<b>27.394.100</b>
Gæld til realkreditinstitutter		70.645.142	44.998.593
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>70.645.142</b>	<b>44.998.593</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	2	4.597.000	2.000.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		11.244.972	14.891.950
Deposita		1.500.000	1.500.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.522	190.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		138.110	0
Anden gæld		87.968	87.868
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>17.617.572</b>	<b>18.669.818</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>88.262.714</b>	<b>63.668.411</b>
<b>Passiver</b>		<b>117.787.921</b>	<b>91.062.511</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	100.000	27.294.100	0	27.394.100
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(2.500.000)	(2.500.000)
Årets resultat	0	2.131.107	2.500.000	4.631.107
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>100.000</b>	<b>29.425.207</b>	<b>0</b>	<b>29.525.207</b>

# Noter

## 1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	81.963.737
Tilgange	23.470.790
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>105.434.527</b>
Dagsværdireguleringer primo	9.036.263
Årets dagsværdireguleringer	529.210
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>9.565.473</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>115.000.000</b>

## 2 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.597.000	2.000.000	70.645.142	51.496.000
	<b>4.597.000</b>	<b>2.000.000</b>	<b>70.645.142</b>	<b>51.496.000</b>

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 15.000.000 t.kr. i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 115.000.000 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.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder nettokursgevinster vedrørende gæld.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

## 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.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

**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.