

K/S Oslo Plads Hotel

CVR-nr. 29217335

Årsrapport 2012

8. regnskabsår

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling afholdt den,

11 / 3 2013

Dirigent **Birgitte Aaslyng**



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet	6
Ledelsesberetning	7 - 8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012

Anvendt regnskabspraksis	9 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Noter	15 - 18

Ledelsens påtegning

K/S Oslo Plads Hotel

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for året 1. januar - 31. december 2012. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 31-12-2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, d. 26 / 02 - 2013

Bestyrelsen:

Poul Viggo Antvorskov

Martin Niclasen

Henrik Busch

Til kommanditisterne i K/S Oslo Plads Hotel

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Oslo Plads Hotel for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelsen af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en samlet præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er knyttet en væsentlig usikkerhed til selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til oplysningerne i note 1, hvoraf det fremgår, at lejeren af selskabets ejendom er under finansiell omstrukturering og er bagud med indbetaling af husleje. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at lejeindtægter løbende indgår i henhold til budgettet for året, alternativt, at kommanditisterne indbetaler, hvad der vil være nødvendigt for at opretholde driften og servicere selskabets lån. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at huslejeindtægterne indgår i henhold til de foreliggende lejeaftaler og at selskabets forpligtelser kan serviceres via huslejeindtægter og indbetalinger fra investorerne. Ledelsen har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Hvis ovenstående forudsætninger ikke holder, kan selskabets ejendom og andre aktiver have en væsentlig lavere værdi end angivet i nærværende årsregnskab.

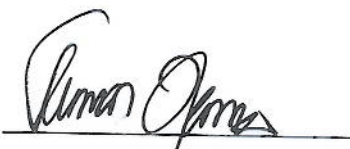
Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 26 / 02 - 2013

Deloitte

Statsautoiseret revisionspartnerselskab



Thomas Hermann
statsautoriseret revisor

Oplysninger om selskabet

K/S Oslo Plads Hotel

Selskabet:

K/S Oslo Plads Hotel
c/o I/S EjendomsInvest
Hammershusgade 9
2100 København
CVR-nr. 29217335

Komplementar:

ApS Komplementarselskabet Oslo Plads Hotel

Bestyrelse:

Poul Viggo Antvorskov
Martin Niclasen
Henrik Busch

Revision:

Deloitte
Statsautoiseret revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København

Beskrivelse af virksomhedens hovedaktivitet

Aktiviteten omfatter udlejning og drift af selskabets hotelejemdom beliggende på Oslo Plads i København

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Det regnskabsmæssige resultat for 2012, et underskud på 16.593 t.kr., efter dagsværdiregulering af selskabets ejendom, vurderes som utilfredsstillende. Ejendommen er indregnet til den forventede nettorealiseringsværdi jævnfør nedenfor.

Det driftsmæssige resultat for 2012, et overskud på 7 t.kr., er væsentligt mindre end forventet og vurderes som mindre tilfredsstillende, men kan i høj grad henføres til at selskabet efter aftale med lejeren har medvirket til en omfattende renovering af ejendommen, hvor selskabet især har bidraget til facader og tag medens lejeren har finansieret en indvendig istandsættelse.

Efter kommanditisternes indbetaling af 3.383 t.kr. til styrkelse af selskabets finansielle stilling udgør selskabets egenkapital herefter 11.045 t.kr. mod 24.255 t.kr. ved udgangen af forrige regnskabsår.

For regnskabsåret 2013 forventes et overskud på ca. 3.805 t.kr. ekskl. dagsværdireguleringer. Dette forudsætter, at selskabet opnår den kontraktlige lejeindtægt jævnfør nedenfor. Selskabets finansielle stilling er kendetegnet ved at selskabets finansieringskilder har meddelt at engagementerne med selskabet ønskes fuld afviklet. På grund af den aktuelle situation på finans- og lånemarkederne er det p.t. ikke muligt at fremskaffe anden finansiering og selskabet har derfor i henhold til aftale med finansieringskilderne sat ejendommen til salg med henblik på en kontrolleret afvikling af selskabet, således at selskabets finansiering kan indestå til fuld indfrielse foreløbig frem til foråret 2014.

Selskabets finansieringskilde, der har 1. prioriteten, har dog udnyttet sin ret i lånevilkårene til at kræve, at lejeindtægter indbetales til en af finansieringskilden styret konto. (Cash sweep) Finansieringskilden allokere derfra midler til den løbende drift af ejendommen, men kun i mindre omfang midler til betaling af terminer på de efterstående prioriteter. Betaling af disse prioriteter er derfor kun mulig, hvis kommanditisterne foretager de budgetterede indbetalinger i 2013 i størrelsen ca. 4,3 mio. kr. og selskabets lejer samtidig betaler den kontraktfastsatte husleje, alternativt at selskabet kan oppebære samme indtægt ved at overtage driften af selskabets hotelejemdom.

Lejeren har ikke betalt husleje for februar 2013 og såfremt lejeren ikke er i stand til at betale husleje som forudsat i budgettet, vil den manglende indbetaling skulle dækkes af yderligere indbetalinger fra kommanditisterne.

Ledelsen forventer at selskabet vil kunne servicere sine forpligtelser og styrke den finansielle stilling ved kommanditisternes indbetaling af stamkapital i 2013 i fornødent omfang.

Ledelsesberetning

(fortsat)

K/S Oslo Plads Hotel

Selvom selskabets finansielle situation jævnfør ovenfor er meget vanskelig, forventer ledelsen således, at selskabet kan opretholde og opnå den fornødne finansiering til at servicere sine forpligtelser på aftalte vilkår. På den baggrund aflægger ledelsen årsregnskabet med fortsat drift for øje.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Ejendommen er udbudt til salg baseret på et afkastkrav på ca. 7,5%. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke værdien af ejendommen med ca. -10 mio. kr., henholdsvis ca. 11,5 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Det er konstateret, at selskabets lejer ikke har betalt husleje for februar 2013, hvorfor selskabets advokatforbindelse har fremsendt krav til det norske moderskab med anmodning om at honorere den udstedte moderselskabsgaranti. Selskabets ledelse agter at forfølge kravet gennem sædvanlig juridisk proces. Der arbejdes med en plan for en midlertidig overtagelse af driften for hotellet, hvis det aktuelt som følge af lejers misligholdelse af lejekontrakten. Der er bortset herfra fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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 tilfalde selskabet, og at aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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 tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet 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. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancesdagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtigelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtigelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, indregnes beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatet.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokatbistand og revision.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

Anvendt regnskabspraksis

K/S Oslo Plads Hotel

(fortsat)

Balancen

Investeringsejendommen

Ejendommen som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Kostprisen omregnes til balancedagens kurs og måles efterfølgende til dagsværdien og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje m.v.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag for nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnes under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende husleje i efterfølgende år.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2012

K/S Oslo Plads Hotel

	Note	2012 kr.	2011 t.kr
Lejeindtægter	2	12.475.387	12.196
Driftsomkostninger	3	3.090.303	145
Bruttoresultat		9.385.084	12.051
Administrationsomkostninger	4	1.535.786	1.084
Resultat før finansiering		7.849.298	10.967
Finansielle indtægter	5	246	38
Finansielle omkostninger	6	7.843.002	7.277
Driftsresultat		6.543	3.728
Værdireguleringer	7	-16.600.000	0
Regnskabsmæssigt resultat		-16.593.457	3.728
Forslag til resultatdisponering			
Overført til overført resultat		-16.593.457	3.728
Disponeret i alt		-16.593.457	3.728

Balance

31. december 2012

K/S Oslo Plads Hotel

	Note	2012 kr.	2011 t.kr
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	158.000.000	174.600
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>158.000.000</u>	<u>174.600</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>158.000.000</u>	<u>174.600</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende investorindskud		289.688	43
Andre tilgodehavender		394.109	1.352
Tilgodehavender i alt		<u>683.797</u>	<u>1.395</u>
Likvide beholdninger		<u>608.452</u>	<u>6.133</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.292.249</u>	<u>7.527</u>
Aktiver i alt		<u>159.292.249</u>	<u>182.127</u>

Balance

31. december 2012

K/S Oslo Plads Hotel

	Note	2012 kr.	2011 t.kr
Passiver			
Egenkapital			
Kontant andel af selskabskapital	9	9.572.482	8.141
Overført resultat	10	1.472.580	16.114
Egenkapital i alt		<u>11.045.062</u>	<u>24.255</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Banklån	11	112.540.059	116.421
Kassekredit Basisbank	11	4.979.860	7.622
Kassekreditter Fjordbank	11	22.958.947	27.889
ApS Komplementarselskabet Oslo Plads Hotel		144.913	145
Langfristede gældsforpligtelser i alt	12	<u>140.623.779</u>	<u>152.076</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	12	5.880.075	3.820
Anden gæld	13	1.448.434	1.535
Periodeafgrænsningsposter		294.900	441
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>7.623.408</u>	<u>5.796</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>148.247.187</u>	<u>157.872</u>
Passiver i alt		<u>159.292.249</u>	<u>182.127</u>
Eventualforpligtigelser	14		
Pantsætning og sikkerhedsstillelser	15		

Noter

K/S Oslo Plads Hotel

	2012	2011
	kr.	t.kr

1 Fortsat drift, Going Concern

Selskabets finansielle stilling er kendetegnet ved at selskabets finansieringskilder har meddelt, at engagementerne med selskabet ønskes fuld afviklet. På grund af den aktuelle situation på finans- og lånemarkederne er det p.t. ikke muligt at fremskaffe anden finansiering og selskabet har derfor i henhold til aftale med finansieringskilderne sat ejendommen til salg med henblik på en kontrolleret afvikling af selskabet, således at selskabets finansiering kan indestå til fuld indfrielse foreløbig frem til foråret 2014.

Selskabets finansieringskilde, der har 1. prioriteten, har dog udnyttet sin ret i lånevilkårene til at kræve, at lejeindtægter indbetales til en af finansieringskilden styret konto. (Cash swep) Finansieringskilden allokterer derfra midler til den løbende drift af ejendommen, men kun i mindre omfang midler til betaling af terminer på de efterstående prioriteter.

Betaling af disse prioriteter er derfor kun mulig, hvis kommanditisterne foretager de budgetterede indbetalinger i 2013 i størrelsen ca. 4,3 mio. kr. og selskabets lejer samtidig betaler den kontraktfastsatte husleje, alternativt at selskabet kan oppebære samme indtægt ved at overtage driften af selskabets hotelejeendom. Lejeren har ikke betalt husleje for februar 2013 og såfremt lejeren ikke er i stand til at betale husleje som forudsat i budgettet, vil den manglende indbetaling skulle dækkes af yderligere indbetalinger fra kommanditisterne. Ledelsen forventer at selskabet vil kunne servicere sine forpligtelser og styrke den finansielle stilling ved kommanditisternes indbetaling af stamkapital i 2013 i fornødent omfang.

Selvom selskabets finansielle situation jævnfør ovenfor er meget vanskelig, forventer ledelsen således, at selskabet kan opretholde og opnå den fornødne finansiering til at servicere sine forpligtelser på aftalte vilkår. På den baggrund aflægger ledelsen årsregnskabet med fortsat drift for øje.

2	Nettoomsætning		
	Omsætning, Danmark	12.475.387	12.196
	Nettoomsætning i alt	<u>12.475.387</u>	<u>12.196</u>
3	Driftsomkostninger		
	Driftsført vedrørende vandskade 2011	785.023	0
	Diverse driftsudgifter	0	2
	Renovering af facade og tag 2012/2013	2.252.105	0
	Reparation og vedligehold	37.125	144
	Ejendomsinspektør/konsulent	16.050	0
	Driftsomkostninger i alt	<u>3.090.303</u>	<u>145</u>

Noter

K/S Oslo Plads Hotel

	2012 kr.	2011 t.kr
4 Administrationsomkostninger		
Diverse administrationsomkost.	0	28
Konsulenthonorarer	478.281	95
Selskabs- og ejendomsadministration	299.434	292
Bestyrelsehonorar	225.000	225
Revisorhonorar	26.250	28
Honorar, andre	0	21
Øvrige administrationsomkostninger	6.561	0
Advokat	495.726	396
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.534	0
Administrationsomkostninger i alt	1.535.786	1.084
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, bank	246	38
I alt	246	38
6 Finansielle omkostninger		
Renter, 1. Prioritet: (Deutsche Pfandbriefbank, DKK)	4.021.004	3.930
Renter, 2. Prioritet: (Fjordbank Mors, DKK)	461.860	369
Renter, 3. prioritet (Fjordbank Mors, DKK)	426.327	317
Renter, 3. prioritet (Basisbank, DKK)	487.840	340
Renter, 4. prioritet (Fjordbank Mors, DKK)	546.261	517
Renter, 5. prioritet (Danske Bank, Sælgerpantebrev, DKK)	1.228.893	1.280
Renter, 6. prioritet (Fjordbank Mors, DKK)	413.737	332
Stiftelsesomkostninger	200.000	0
Gruppelivsforsikring	20.321	20
Renter, komplementar	18.902	20
Bankomkostninger/gebyrer	3.578	154
Øvrige renteomkostninger	14.279	0
Finansielle omkostninger i alt	7.843.002	7.277
7 Værdiregulering		
Ejendommen, værdiregulering i året	-16.600.000	0
Værdiregulering i alt	-16.600.000	0

Noter

K/S Oslo Plads Hotel

	2012 kr.	2011 t.kr
8 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendom		
Kostpris pr. 1. januar 2012	172.476.000	172.476
Kostpris pr. 31. december 2012	172.476.000	172.476
Værdireguleringer pr. 1. januar 2012	2.124.000	2.124
Årets værdiregulering	-16.600.000	0
Værdiregulering i alt. 31. december 2012	-14.476.000	2.124
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2012	158.000.000	174.600
Afkastkrav til ejendommen	7,50%	7,00%
9 Kontant andel af stamkapital		
Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:		
Primo - 100 kommanditanparter á kr. 81.414	8.141.400	7.441
Reklassifikation 30 anparter, udtrådte investorer	-1.952.261	0
Årets investorindbetalinger	3.383.343	700
Kontant andel af stamkapital i alt	9.572.482	8.141
Den hertil svarende stamkapital specificeres således:		
70 kommanditanparter á kr. 700.000.	49.000.000	70.000
(2011 henholdsvis 100 kommanditanparter á kr. 700.000)		
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	157.787	243
10 Overført resultat		
Overført resultat specificeres således:		
Saldo 1. januar	16.113.776	12.386
Årets overførte overskud eller tab	-16.593.457	3.728
Reklassificeret fra kontant andel af stamkapital	1.952.261	0
Saldo 31. december	1.472.580	16.114

Noter

K/S Oslo Plads Hotel

	2012	2011
	kr.	t.kr
11 Banklån & kreditter		
Dagsværdi 1. Prioritet Deutsche Pfandbriefbank	89.672.000	92.288
Dagsværdi 2. Prioritet Fjordbank Mors	8.499.444	8.800
Dagsværdi 3. Prioritet Fjordbank Mors	5.964.346	7.500
Dagsværdi 3. Prioritet Basisbank	5.979.860	7.500
Dagsværdi 4. Prioritet Fjordbank Mors	10.500.000	12.500
Dagsværdi 5. Prioritet Danske Bank, sælgerpantebrev	18.248.690	19.153
Dagsværdi 6. Prioritet Fjordbank Mors	7.494.601	7.500
Banklån & kreditter i alt	146.358.940	155.241
12 Langfristet gæld		
Afdrag, der forfalder inden 1 år	5.880.075	3.820
Afdrag, der forfalder efter 1 år til 5 år	140.478.865	51.045
Afdrag, der forfalder efter 5 år	0	100.498
Langfristet gæld i alt	146.358.940	155.363
13 Anden gæld		
Skyldige omkostninger	1.504.964	1.382
Skyldig moms	-56.531	153
Anden gæld i alt	1.448.434	1.535

14 Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S EjendomsInvest, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2015.

15 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på tkr. 146.359 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør i alt tkr. 158.000 samt transport i huslejekontoen.