

K/S Oslo Plads Hotel

CVR-nr. 29217335

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.06.2014

Dirigent

Navn: Birgitte Aaslyng

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2013	9
Balance pr. 31.12.2013	10
Egenkapitalopgørelse for 2013	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Oslo Plads Hotel
Hammerhusgade 9
2100 København Ø

CVR-nr.: 29217335

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Bestyrelse

Henrik Busch, formand
Poul Viggo Antvorskov
Martin Niclasen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for K/S Oslo Plads Hotel.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 04.03.2014

Bestyrelse

Henrik Busch
formand

Poul Viggo Antvorskov

Martin Niclassen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Oslo Plads Hotel

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Oslo Plads Hotel for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 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 udførelse 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 intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som anført i ledelsesberetningen er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets bankgæld bliver refinansieret. Ledelsen har på nuværende tidspunkt ikke tilsagn om en refinansiering. Refinansieringen af bankgælden er efter vores opfattelse ikke sandsynligt. Vi tager derfor forbehold for, at årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Den uafhængige revisors erklæringer

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 04.03.2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Hermann
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet driver investering i og udlejning af hotelejendom beliggende på Oslo Plads i København.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2013, et underskud på 2.603.698 kr., anses for utilfredsstillende. I løbet af 2013 er lejer gået konkurs og K/S Oslo Plads Hotel har selv overtaget driften via et driftsselskab, K/S Østerport Hotel. Dette har betydet en væsentlig nedgang i huslejeindtægten, hvilket har medført betydelige driftsmæssige ændringer for selskabet.

Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et underskud på 71.503.698 kr., hvilket anses for utilfredsstillende. Resultatet er påvirket af værdiregulering af ejendommen.

Selskabets egenkapital er herefter negativ med 57.213.412 kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der er i januar 2014 blevet foretaget en ekstern vurdering af ejendommen af mæglerfirmaet RED Properties Advicers. Ejendommen er blevet vurderet til en pris af 89.100.000 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.

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 henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Investerings ejendomme

Ejendommen som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast 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 investerings-ejendomme.

Investerings ejendommen 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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Krav på indbetaling af virksomhedskapital

Krav på indbetaling af virksomhedskapital omfatter tegnet, men ikke indbetalt virksomhedskapital, der indregnes efter bruttometoden. Tilgodehavendet måles til amortiseret kostpris.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Nettoomsætning		9.665.969	12.475
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(68.900.000)	(16.600)
Andre eksterne omkostninger		(1.730.019)	(1.555)
Ejendomsomkostninger		<u>(3.690.166)</u>	<u>(3.090)</u>
Driftsresultat		(64.654.216)	(8.770)
Andre finansielle indtægter		12	0
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(6.849.494)</u>	<u>(7.823)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(71.503.698)	(16.593)
Årets resultat		<u>(71.503.698)</u>	<u>(16.593)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(71.503.698)</u>	<u>(16.593)</u>
		<u>(71.503.698)</u>	<u>(16.593)</u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		89.100.000	158.000
Materielle anlægsaktiver	3	89.100.000	158.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		100.000	0
Finansielle anlægsaktiver	4	100.000	0
Anlægsaktiver		89.200.000	158.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.644.357	0
Andre tilgodehavender		16.279	393
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		257.070	290
Tilgodehavender		2.917.706	683
Likvide beholdninger		3.187.246	609
Omsætningsaktiver		6.104.952	1.292
Aktiver		95.304.952	159.292

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	12.817.706	9.572
Overført overskud eller underskud		<u>(70.031.118)</u>	<u>1.473</u>
Egenkapital		<u>(57.213.412)</u>	<u>11.045</u>
Bankgæld		0	140.479
Anden gæld		<u>138.850</u>	<u>145</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>138.850</u>	<u>140.624</u>
Bankgæld		147.697.124	5.880
Leverandører af varer og tjenesteydelser		81.450	1.448
Anden gæld		3.228.423	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.372.517</u>	<u>295</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>152.379.514</u>	<u>7.623</u>
Gældsforpligtelser		<u>152.518.364</u>	<u>148.247</u>
Passiver		<u>95.304.952</u>	<u>159.292</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2013

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	9.572.482	1.472.580	11.045.062
Effekt af virksomhedskøb o.l.	80.000	0	80.000
Kapitalforhøjelse	3.165.224	0	3.165.224
Årets resultat	0	(71.503.698)	(71.503.698)
Egenkapital ultimo	<u>12.817.706</u>	<u>(70.031.118)</u>	<u>(57.213.412)</u>

Noter

1. Going concern

Årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift. Som anført i ledelsesberetningen er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets bankgæld bliver refinansieret. Ledelsen har på nuværende tidspunkt ikke tilsagn om refinansiering.

Selvom selskabets finansielle situation jævnfør ovenfor er meget vanskelig, forventer ledelsen, 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.

	<u>2013</u> <u>kr.</u>	<u>2012</u> <u>t.kr.</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	6.841.337	7.600
Øvrige finansielle omkostninger	8.157	223
	<u>6.849.494</u>	<u>7.823</u>
		<u>Investerings- ejendomme kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		172.476.000
Kostpris ultimo		<u>172.476.000</u>
Dagsværdireguleringer primo		(14.476.000)
Årets dagsværdireguleringer		(68.900.000)
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>(83.376.000)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>89.100.000</u>
		<u>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</u>
4. Finansielle anlægsaktiver		
Tilgange		100.000
Kostpris ultimo		<u>100.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>100.000</u>

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>	<u>Egenkapital kr.</u>	<u>Resultat kr.</u>
Dattervirksomheder:					
K/S Østerport Hotel	København	K/S	100,00	98.802	(1.198)

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital udgør den indbetalte del af stamkapitalen.

Stamkapitalen består af 70 kommanditanparter a 700.000 kr., svarende til 49.000.000 kr..

6. Eventualforpligtelser

Selskabets administrationsaftale med I/S EjendomsInvest er uopsigelig indtil 31.12.2015. Den regnskabsmæssige værdi af denne forpligtelse udgør 616 t.kr.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til banker er sikret ved pant i ejendom, samt transport i huslejekontoen.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 89.100 t.kr.