

# K/S Oslo Plads Hotel

CVR-nr. 29 21 73 35

## Årsrapport 2014

10. regnskabsår

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling afholdt den,

/ 2015



---

Henrik Kirk Nielsen

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Oplysninger om selskabet	6
Ledelsesberetning	7 - 8
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014</b>	
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 2014. 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 31-12-2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, d. 29. maj 2015

Bestyrelsen:



Poul Viggo Antvorskov

Martin Niclasen



Henrik Busch

## Til kommanditisterne i K/S Oslo Plads Hotel

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for K/S Oslo Plads Hotel for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 dette regnskab på grundlag af udførelsen af en revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. På grund af de forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

### Forbehold

#### *Grundlag for manglende konklusion*

Ledelsen har aflagt årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Jf. årsregnskabets note 1 er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets bankgæld refinansieres. Ledelsen har på nuværende tidspunkt ikke opnået tilsagn om en refinansiering hvorfor vi tager forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

**Manglende konklusion**

På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

**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. 29. maj 2015

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab



Morten Friis Munksgaard  
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. 29 21 73 35

### **Komplementar:**

ApS Komplementarselskabet Oslo Plads Hotel

### **Bestyrelse:**

Poul Viggo Antvorskov  
Martin Niclasen  
Henrik Busch

### **Revision:**

Baker Tilly  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Nimbusparken 24, 2.  
2000 Frederiksberg

## Beskrivelse af virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af selskabets hotelejendom beliggende på Oslo Plads i København.

## Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Det regnskabsmæssige resultat for 2014 udgør t.kr. 10.646 og er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendommen med t.kr. 12.900.

Det driftsmæssige resultat for 2014 udgør t.kr. -2.254, hvoraf de t.kr. -9.615 udgør finansielle omkostninger. Resultat før finansiering er således forbedret i forhold til året før.

## Kapitalberedskabet

På trods af den positive udvikling i ejendommens drift, er det imidlertid ikke muligt at honorere selskabets forpligtigelser overfor finansieringskilder. Som følge heraf har selskabet fremlagt en plan for restrukturering af selskabets finansieringsform. Såfremt finansieringskilderne tiltræder denne plan, er det ledelsens opfattelse at selskabet herefter vil kunne overholde sine forpligtigelser og dermed fortsætte driften. På baggrund heraf aflægger ledelsen årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen måles i årsrapporten på baggrund af en ekstern vurdering af ejendommen af Sadoiin & Albæk foretaget i december 2014 på kr. 102 mio.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er 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.

(fortsat)

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 forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. 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 tiiknyttede 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 markedsløje m.v.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende husleje i efterfølgende år.

## Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2014

K/S Oslo Plads Hotel

	Note	2014 kr.	2013 t.kr
Lejeindtægter		8.111.529	9.666
Driftsomkostninger	3	10.687	3.690
<b>Bruttoresultat</b>		<b>8.100.842</b>	<b>5.976</b>
Administrationsomkostninger	4	740.219	1.730
<b>Resultat før finansiering</b>		<b>7.360.623</b>	<b>4.245</b>
Finansielle indtægter	5	100	0
Finansielle omkostninger	6	9.615.056	6.849
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2.254.333</b>	<b>-2.604</b>
Værdireguleringer	7	12.900.000	-68.900
<b>Regnskabsmæssigt resultat</b>		<b>10.645.667</b>	<b>-71.504</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til overført resultat		10.645.667	-71.504
<b>Disponeret i alt</b>		<b>10.645.667</b>	<b>-71.504</b>

## Balance

31. december 2014

K/S Oslo Plads Hotel

	Note	2014 kr.	2013 t.kr
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	8	102.000.000	89.100
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>102.000.000</u>	<u>89.100</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	100.000	100
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>100.000</u>	<u>100</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>102.100.000</u>	<u>89.200</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende leje		4.355.856	2.642
Tilgodehavende Moms		54.515	0
Tilgodehavende forsikringsager		1.137.816	15
Andre tilgodehavender		641.183	4
Tilgodehavende investorindskud		257.070	257
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>6.446.440</u>	<u>2.918</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>2.288.771</u>	<u>3.187</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>8.735.211</u>	<u>6.105</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>110.835.211</u>	<u>95.305</u>

## Balance

31. december 2014

K/S Oslo Plads Hotel

	Note	2014 kr.	2013 t.kr
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Kontant andel af selskabskapital	10	13.657.706	12.818
Overført resultat	11	-59.385.451	-70.032
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>-45.727.745</u>	<u>-57.214</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
ApS Komplementarselskabet Oslo Plads Hotel	12	142.772	139
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>142.772</u>	<u>139</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Banklån	13	146.307.276	147.697
Leverandør af varer og tjenesteydelser		0	81
Anden Gæld	14	10.112.908	4.601
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>156.420.184</u>	<u>152.380</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>156.562.956</u>	<u>152.519</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>110.835.211</u>	<u>95.305</u>
Selskabets fortsatte drift	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtigelser	15		
Pantsætning og sikkerhedsstillelser	16		

**1 Selskabets fortsatte drift**

På trods af den positive udvikling i ejendommens drift, er det imidlertid ikke muligt at honorere selskabets forpligtigelser overfor finansieringskilder. Som følge heraf har selskabet fremlagt en plan for restrukturering af selskabets finansieringsform. Såfremt finansieringskilderne tiltræder denne plan, er det ledelsens opfattelse at selskabet herefter vil kunne overholde sine forpligtigelser og dermed fortsætte driften. På baggrund heraf aflægger ledelsen årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

**2 Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendommen måles i årsrapporten på baggrund af en ekstern vurdering af ejendommen af Sadolin & Albæk foretaget i december 2014 på kr. 102 mio.

	2014 kr.	2013 t.kr
<b>3 Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsforsikring	0	45
Serviceabonnementer	0	25
Tab på lejere	2.857	2.945
Renovation af facade samt tag	0	630
Diverse reparation og vedligeholdelsesudgifter	7.830	45
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<u>10.687</u>	<u>3.690</u>

## Noter

K/S Oslo Plads Hotel

	2014 kr.	2013 t.kr
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
Konsulent honorarer	10.425	250
Selskabs- og ejendomsadministration	311.531	322
Revisorhonorar	107.000	35
Øvrige administrationsomkostninger	185.497	132
Advokat	118.209	963
Bestyrelsesansvarsforsikring	7.557	28
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<u>740.219</u>	<u>1.730</u>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, bank	100	0
<b>I alt</b>	<u>100</u>	<u>0</u>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, 1. Prioritet: (Deutsche Pfandbriefbank, DKK)	2.436.856	2.764
Renter, 2. prioritet FS Finans 0313005	595.995	592
Renter, 3. prioritet FS Finans 2004425	428.562	573
Renter, 3. prioritet (Basisbank, DKK)	4.425.154	404
Renter, 4. prioritet FS Finans 2004433	263.135	760
Renter, 5. prioritet (Danske Bank, Sælgerpantebrev, DKK)	1.295.696	1.204
Renter, 6. prioritet FS Finans 2005588	155.430	525
Renter, komplementar	5.797	6
Bankomkostninger/gebyrer	8.431	2
Øvrige rentekomkostninger	0	19
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<u>9.615.056</u>	<u>6.849</u>
<b>7 Værdiregulering</b>		
Ejendommen, værdiregulering i året	12.900.000	-68.900
<b>Værdiregulering i alt</b>	<u>12.900.000</u>	<u>-68.900</u>

## Noter

K/S Oslo Plads Hotel

	2014 kr.	2013 t.kr
<b>8 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Investeringsejendom</b>		
Kostpris pr. 1. januar 2013	172.476.000	172.476
Kostpris pr. 31. december 2013	<u>172.476.000</u>	<u>172.476</u>
Værdireguleringer pr. 1. januar 2013	-83.376.000	-14.476
Årets værdiregulering	<u>12.900.000</u>	<u>-68.900</u>
Værdiregulering i alt. 31. december 2013	<u>-70.476.000</u>	<u>-83.376</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2013</b>	<u>102.000.000</u>	<u>89.100</u>
<b>Afkastkrav til ejendommen</b>	<u>6,50%</u>	<u>8,00%</u>
<b>9 Finansielle anlægsaktiver</b>		
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris Primo	100.000	0
Tilgang	<u>0</u>	<u>100</u>
Kostpris Ultimo	<u>100.000</u>	<u>100</u>
<b>Dattervirksomheder</b>		
K/S Østerport Hotel		
Hjemsted:	København	
Ejerandel:	100%	
Egenkapital:	98.802	
Resultat:	0	
<b>10 Kontant andel af stamkapital</b>		
Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:		
Primo - 100 kommanditanparter á kr. 128.177	12.817.706	9.572
Årets investorindbetalinger	<u>840.000</u>	<u>3.245</u>
<b>Kontant andel af stamkapital i alt</b>	<u>13.657.706</u>	<u>12.818</u>
Den hertil svarende stamkapital specificeres således:		
70 kommanditanparter á kr. 700.000.	<u>49.000.000</u>	<u>49.000</u>
(2011 henholdsvis 100 kommanditanparter á kr. 700.000)		
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	<u>-653.253</u>	<u>-817</u>
<b>11 Overført resultat</b>		
Overført resultat specificeres således:		
Saldo 1. januar	-70.031.118	1.473
Årets overførte overskud eller tab	<u>10.645.667</u>	<u>-71.504</u>
<b>Saldo 31. december</b>	<u>-59.385.451</u>	<u>-70.032</u>

## Noter

K/S Oslo Plads Hotel

	2014 kr.	2013 t.kr
<b>12 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld pr. 31.12.2014	142.772	139
Afdrag indenfor 1 år.	0	0
Restgæld efter 5 år.	<u>142.772</u>	<u>139</u>
<b>13 Banklån &amp; kreditter</b>		
Dagsværdi 1. Prioritet Deutsche Pfandbriefbank	89.672.000	90.491
Dagsværdi 2. Prioritet FS (10 mio. DKK)	8.790.493	8.790
Dagsværdi 3. Prioritet FS (7,5 mio. DKK)	6.320.977	6.321
Dagsværdi 3. Prioritet Basisbank (7,5 mio. DKK)	5.519.284	6.169
Dagsværdi 4. Prioritet FS (12,5 mio. DKK)	2.994.530	10.887
Dagsværdi 5. Prioritet Sælgerpantebrev (20. mio. DKK)	18.013.467	17.285
Dagsværdi 6. Prioritet FS (7,5 mio. DKK)	1.482.942	7.754
Dagsværdi 7. Basisbank	13.513.583	0
i alt	<u>146.307.276</u>	<u>147.697</u>
<b>14 Anden gæld</b>		
Skyldige omkostninger	669.035	1.551
Skyldig moms	0	41
Skyldige renter	9.443.873	3.009
Anden gæld i alt	<u>10.112.908</u>	<u>4.601</u>

### 15 Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S EjendomsInvest, der kan opsiges med 6 måneders varsel til udløb af et kalenderår. Aftalen er dog uopsigelig indtil den. 31. december 2015.

### 16 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på tkr. 146.307 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør i alt tkr. 102.000 samt transport i huslejekontoen.