

K/S Oslo Plads Hotel

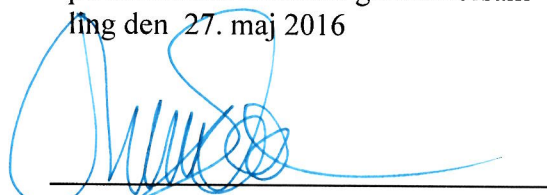
**Hammershusgade 9
2100 København**

CVR-nr. 29 21 73 35

Årsrapport for 2015

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 27. maj 2016



Ulrik Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Oslo Plads Hotel.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vores opfattelse giver årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. maj 2016

Bestyrelse


Henrik Busch
formand


Poul Viggo Antvorskov


Martin Niclasen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Oslo Plads Hotel

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Oslo Plads Hotel for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at selskabets likviditet er anstrengt. Der henvises til årsregnskabets note 1 for ledelsens omtale af selskabets evne til at fortsætte driften.

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Valby, den 26. maj 2016

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Friis Munksgaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Oslo Plads Hotel
Hammershusgade 9
2100 København

CVR-nr. 29 21 73 35
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: København

Bestyrelse

Henrik Busch, formand
Poul Viggo Antvorskov
Martin Niclasen

Komplementar

ApS Komplementarselskabet Oslo Plads Hotel

Revision

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Poul Bundgaardsvej 1, 1.
2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 7.528.166, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 38.199.579, hvilket anses for tilfredsstillende.

Som følge af negative resultater er selskabets likviditet anstrengt. Selskabets ejendom er pr. 1. april 2016 afstået til tkr. 103.000. Selskabet har indgået aftaler med långiverne omkring afvikling af gælden, der sammen med provenuet fra salget og indbetaling af resthæftelsen fra kommanditisterne vurderes at være tilstrækkelig til, at selskabet kan indfri dets forpligtelser. På baggrund heraf er årsrapporten aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Oslo Plads Hotel for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter og andre driftsindtægter med fradrag af driftsomkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter 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 indtægter og omkostninger

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.

Skat

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

Balancen

Investeringsejendommen

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 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.

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".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Bruttofortjeneste		13.897.202	8.100.844
Administrationsomkostninger		<u>-678.938</u>	<u>-740.220</u>
Resultat før finansielle poster		13.218.264	7.360.624
Finansielle indtægter		61.953	100
Finansielle omkostninger		<u>-6.752.051</u>	<u>-9.615.056</u>
Ordinært resultat		6.528.166	-2.254.332
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>1.000.000</u>	<u>12.900.000</u>
Årets resultat		<u>7.528.166</u>	<u>10.645.668</u>

Resultatdisponering**Forslag til resultatdisponering**

Overført underskud		<u>7.528.166</u>	<u>10.645.668</u>
		<u>7.528.166</u>	<u>10.645.668</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		103.000.000	102.000.000
Materielle anlægsaktiver	3	103.000.000	102.000.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		100.000	100.000
Finansielle anlægsaktiver		100.000	100.000
Anlægsaktiver i alt		103.100.000	102.100.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.900.202	4.355.856
Andre tilgodehavender		117.504	2.090.584
Tilgodehavender		3.017.706	6.446.440
Likvide beholdninger		8.743.807	2.288.771
Omsætningsaktiver i alt		11.761.513	8.735.211
Aktiver i alt		114.861.513	110.835.211

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Passiver			
Kontant andel af stamkapital		13.657.706	13.657.706
Overført resultat		<u>-51.857.285</u>	<u>-59.385.451</u>
Egenkapital	4	<u>-38.199.579</u>	<u>-45.727.745</u>
ApS Komplementarselskabet		<u>165.259</u>	<u>142.772</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>165.259</u>	<u>142.772</u>
Banker		151.931.901	146.307.276
Anden gæld		<u>963.932</u>	<u>10.112.908</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>152.895.833</u>	<u>156.420.184</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>153.061.092</u>	<u>156.562.956</u>
Passiver i alt		<u>114.861.513</u>	<u>110.835.211</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Som følge af negative resultater er selskabets likviditet anstrengt. Selskabets ejendom er pr. 1. april 2016 afstået til tkr. 103.000. Selskabet har indgået aftaler med långiverne omkring afvikling af gælden, der sammen med proventet fra salget og indbetaling af resthæftelsen fra kommanditisterne vurderes at være tilstrækkelig til, at selskabet kan indfri dets forpligtelser. På baggrund heraf er årsrapporten aflagt under forudsætning om fortsat drift.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>1.000.000</u>	<u>12.900.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>1.000.000</u>	<u>12.900.000</u>
	<u>1.000.000</u>	<u>12.900.000</u>

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	<u>172.476.000</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>172.476.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	-70.476.000
Årets værdireguleringer	<u>1.000.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>-69.476.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>103.000.000</u>
	<u>-</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Kontant andel af stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	13.657.706	-59.385.451	-45.727.745
Årets resultat	<u>0</u>	<u>7.528.166</u>	<u>7.528.166</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u>13.657.706</u>	<u>-51.857.285</u>	<u>-38.199.579</u>

	2015 DKK	2014 DKK
Kontant andel af stamkapital		
Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:		
Indbetalt stamkapital 1. januar 2015	13.657.706	12.817.706
Årets investorindbetalinger	0	840.000
Årets udlodninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Kontant andel af stamkapital i alt	<u>13.657.706</u>	<u>13.657.706</u>
Den hertil svarende stamkapital specificeres således:		
70 kommanditanparter á kr. 700.000	<u>49.000.000</u>	<u>49.000.000</u>
(2011 henholdsvis 100 kommanditanparter á kr. 700.000)		
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	<u>(545.708)</u>	<u>(653.254)</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
ApS Komplementarselskabet	<u>142.772</u>	<u>165.259</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>142.772</u>	<u>165.259</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på tkr. 151.932, er der ved ejerpantebrev givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 103.000 samt transport i huslejekontoen.