



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 377 944
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: WENAAS PLAZA HOTEL AS
Forretningsadresse: Wenaashuset
6386 MÅNDALEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gjermund Bruaset
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.01.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 09.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		120 449 185	112 124 604
Sum inntekter		120 449 185	112 124 604
Kostnader			
Ordinære avskrivninger	3	9 296 000	9 296 000
Andre driftskostnader	2	5 575 418	1 925 464
Sum kostnader		14 871 418	11 221 464
Driftsresultat		105 577 767	100 903 140
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	13 051 670	11 876 504
Annen renteinntekt		2 419 808	179 462
Andre finansposter (netto kursgevinst/kurstap)	4	4 360 275	12 010 847
Resultat finansielle instrumenter	4	6 249 223	19 662 965
Sum finansinntekter		26 080 976	43 729 778
Annen rentekostnad		17 887 157	16 113 211
Sum finanskostnader		17 887 157	16 113 211
Netto finans		8 193 819	27 616 567
Ordinært resultat før skattekostnad		113 771 586	128 519 707
Skattekostnad på ordinært resultat	5	8 864 416	29 718 211
Ordinært resultat etter skattekostnad		104 907 170	98 801 496
Årsresultat		104 907 170	98 801 496
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		24 424 121	83 274 848
Overført til annen egenkapital		80 483 049	15 526 648
Sum overføringer og disponeringer		104 907 170	98 801 496



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		687 044 043	696 279 568
Driftsløsøre, inventar og annet utstyr		426 000	426 000
Sum varige driftsmidler	3	687 470 043	696 705 568
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6	506 493 151	375 931 842
Sum finansielle anleggsmidler		506 493 151	375 931 842
Sum anleggsmidler		1 193 963 194	1 072 637 410
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		2 154 490	0
Konsernfordringer		0	25 994 523
Sum fordringer		2 154 490	25 994 523
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		308 864 273	44 249 085
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		308 864 273	44 249 085
Sum omløpsmidler		311 018 763	70 243 608
SUM EIENDELER		1 504 981 957	1 142 881 018

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Selskapskapital (1 000 aksjer à kr 2 500)	7	7 500 000	2 500 000
Overkurs		135 004 430	4 430
Annen innskutt egenkapital		77 500 000	77 500 000
Sum innskutt egenkapital		220 004 430	80 004 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		216 314 245	135 831 196
Sum opptjent egenkapital		216 314 245	135 831 196
Sum egenkapital	8	436 318 675	215 835 626
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	58 999 285	57 847 749
Sum avsetninger for forpliktelser		58 999 285	57 847 749
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån		1 000 000 000	0
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	706 178 994
Sum annen langsiktig gjeld	4	1 000 000 000	706 178 994
Sum langsiktig gjeld		1 058 999 285	764 026 743
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	0
Betalbar skatt	5	0	0
Skyldige offentlige avgifter		4 814 594	4 654 560
Kortsiktig konserngjeld		3 550 514	111 033 130
Avsetning til forpliktelser	4	0	44 004 648
Annen kortsiktig gjeld		1 298 889	3 326 311
Sum kortsiktig gjeld		9 663 997	163 018 649
Sum gjeld		1 068 663 282	927 045 392
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 504 981 957	1 142 881 018



THORNES REVISJON

Thornes Revisjon

6260 Skodje

Telefon (+47) 70 24 47 50

E-post post@thornesrevisjon.no

Foretaksregisteret NO 962 518 923 MVA

Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i
Wenaas Plaza Hotel AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Wenaas Plaza Hotel AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 104 907 170. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet om *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskaps-estimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.



Thornes Revisjon

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Skodje, den 19. januar 2018

Wetmund Thornes
Statsautorisert revisor



WENAAS PLAZA HOTEL AS

Styrets beretning 2017

Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapet driver utleie av hotelleiendom i Oslo kommune. Kontorkommune er Rauma.

Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetningen.

Arbeidsmiljø og likestilling

Det var ingen ansatte i selskapet ved årets slutt.

Ytre miljø

Etter styrets mening foreligger det ingen forurensning av det ytre miljø.

Forskning og utvikling

Selskapet driver ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Finansiell risiko

Selskapet har betydelige langsiktige lån som er utsatt for risiko for endringer i rentemarkedet.

Fremtidsutsikter

Styret forventer en god utvikling i 2018.

Redegjørelse for årsregnskapet

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat

Årsresultatet på kr 104.907.170,- disponeres slik;

- Konsernbidrag kr 24.424.124,-
- Overføring til annen egenkapital kr 80.483.049,-

Måndalen, 19.01.2018

I styret for Wenaas Plaza Hotel AS

Lars Wenaas
styreleder



WENAAS PLAZA HOTEL AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2017	2016
	I HELE	I HELE
	1000KR	1000KR
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	113 771	128 520
Periodens betalte skatter	0	0
Ordinære avskrivninger	9 296	9 296
Endring i kortsiktige fordringer	23 840	-17 652
Endring leverandørgjeld	0	-4
Endring tidsavgrensningsposter (ex. konsernbidrag)	-74 459	-13 181
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	72 448	106 979
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	-60	-3
Endring langsiktige fordringer	-130 561	-7 560
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-130 621	-7 563
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innskutt egenkapital	140 000	
Opptak obligasjonslån	1 000 000	
Innfridd gjeld øvrige kredittinstitusjoner	-706 179	-55 886
Avregnet konsernbidrag	-111 033	
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	322 788	-55 886
Netto endring i kontantekvivalenter	264 615	43 530
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	44 249	719
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	<u>308 864</u>	<u>44 249</u>

Kontanter og kontantekvivalenter består av bankinnskudd.



WENAAS PLAZA HOTEL AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2017

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER / GENERELLE OPPLYSNINGER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Noteopplysningene er gitt i samsvar med lovens hovedregler.

Leieinntekter

Inntektsføring av leieinntekter skjer på tidspunkt for opptjening. Leieavtale fra utleie av eiendom består av en fast årlig leie samt en resultatavhengig leie.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Poster som forfaller til betaling innen ett år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler. Ved klassifisering av gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Eventuell kursrisiko knyttet til valutaforretninger i tilknytning til låneavtaler hensyntas med basis i aktuelle markedsverdier på inngåtte kontrakter ved årets utgang (jfr. note 4).

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs.

Fordringer

Utestående fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid hvis de er gjenstand for verdiforringelse. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres fortløpende, mens påkostninger eller forbedringer tilleggs driftsmidlets kostpris og avskrives over resterende økonomiske levetid.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret.



WENAAS PLAZA HOTEL AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2017

NOTE 2 LØNNINGER, ANSATTE, GODTGJØRELSE, M.M.

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder eller selskapets styre.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør for 2017 kr 15 000. I tillegg er kostnadsført honorar for teknisk og øvrig bistand med kr 22 000.

NOTE 3 VARIGE DRIFTSMIDLER

	Tomt	Hotellbygg, m.v.	Inventar og utstyr	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	30 998 895	836 186 477	36 179 162	903 364 534
Årets tilgang		60 475		60 475
Anskaffelseskost 31.12.	30 998 895	836 246 952	36 179 162	903 425 009
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	-180 201 804	-35 753 162	-215 954 966
Bokført verdi 31.12.	30 998 895	656 045 148	426 000	687 470 043
Årets avskrivninger		9 296 000	0	9 296 000
Ordinær avskrivningssats	0 %	1-10%	10-25 %	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

NOTE 4 PANTSTILLELSER / LANGSIKTIG GJELD

Av selskapets gjeld er sikret ved pant kr 1 000 000 000. Bokført verdi av eiendom stillet som sikkerhet for denne gjeld er medtatt under anleggsmidler med kr 687 470 043.

Lånet er avdragsfritt frem til år 2020 hvor hele lånebeløpet forfaller til betaling.

Selskapets lån i utenlandsk valuta er i sin helhet innfridd i år 2017, noe som innebærer reversering av tidligere bokførte kurstap på om 4,355 mill. kroner (medtatt under andre finansposter).

Selskapets tidligere forpliktelser knyttet til kontrakter vedr. strukturerte rente- og valutaforretninger knyttet til tidligere låneavtaler er avvirket fra samme tidspunkt.



WENAAS PLAZA HOTEL AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2017

NOTE 5 SKATTER

Skattekostnad/betalbar skatt 2017 fremkommer på følgende måte:

Resultat før skattekostnad	113 771 586
Permanente forskjeller	-15 942 965
Endring i midlertidige forskjeller knyttet til anleggsmidler	-15 486 342
Avregnet underskudd til fremføring (se nedenfor)	<u>-50 205 278</u>
Netto skattegrunnlag 2017	<u>32 137 001</u>
Betalbar skatt	7 712 880
Endring utsatt skatt (se nedenfor)	<u>1 151 536</u>
Sum skattekostnad	<u>8 864 416</u>

Utsatt skatt 2017 er beregnet slik:

Midlertidige forskjeller knyttet til anleggsmidler	<u>256 518 629</u>
23% herav	<u>58 999 285</u>
Utsatt skatt pr. 31.12.17 (se ovenfor)	58 999 285
Utsatt skatt pr. 31.12.16	<u>57 847 749</u>
Endring utsatt skatt	<u>1 151 536</u>
Beregnet betalbar skatt 2017	7 712 880
Skatt avgitt konsernbidrag	<u>7 712 880</u>
Betalbar skatt i balansen	<u>0</u>

Avregnet underskudd angitt ovenfor gjelder endring av ligning tidligere år der Wenaas Plaza Hotel AS er godskrevet ubenyttet underskudd i forbindelse med omdanning av tidligere selskap KS Oslo Plaza Hotel.

NOTE 6 LANGSIKTIGE FORDRINGER KONSERN

Langsiktige konsernfordringer er renteberegnet med 2 % p.a. i år 2017. Nedbetaling vil finne sted etter nærmere avtale mellom partene.

NOTE 7 AKSJEKAPITAL OG AKSJEIERINFORMASJON

Selskapets aksjekapital består av 1 000 aksjer pålydende kr 7 500 pr. aksje. Selskapets aksjer eies i sin helhet av Wenaasgruppen AS.

Wenaasgruppen AS har forretningsadresse 6386 Måndalen. Konsernregnskap oppbevares hos morselskapet.



WENAAS PLAZA HOTEL AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2017

NOTE 8 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2016	2 500 000	77 500 000	135 835 626	215 835 626
Kapitalinskudd 2017	5 000 000	135 000 000		140 000 000
Årets resultat			104 907 170	104 907 170
Avgitt konsernbidrag			-24 424 121	-24 424 121
Egenkapital 31.12.2017	7 500 000	212 500 000	216 318 675	436 318 675