

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
F (+45) 33 110 520

www.grantthornton.dk

K/S Panorama Hotel, Gøteborg

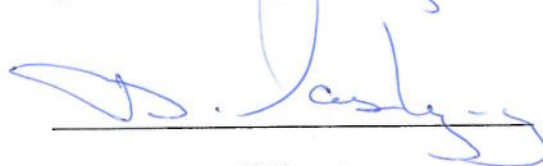
CVR-nr. 26 65 64 86

Årsrapport

2012

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 6/5 2013.



Dirigent
Birgitte Aaslyng

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæringer.....	2 - 3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5 - 6
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8 - 9
Noter.....	10 - 13

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S Panorama Hotel, Gøteborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. april 2013.

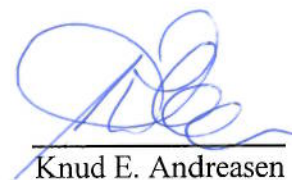
Bestyrelse



Jesper Vogelius



Claus Henningsen



Knud E. Andreasen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Panorama Hotel, Gøteborg.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Panorama Hotel, Gøteborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges 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 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 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 den samlede 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 finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 24. april 2013.

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Claus Carlsen
statsautoriseret revisor



Steen K. Bager
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Panorama Hotel, Gøteborg Hammershusgade 9 2100 København Ø. CVR-nr.: 26 65 64 86 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Panorama Hotel, Gøteborg
Bestyrelse	Jesper Vogelius Claus Henningsen Knud E. Andreasen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø.

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2012, et overskud på kr. 7.598.215, anses for tilfredsstillende. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et overskud på kr. 12.407.789, hvilket tilsvarende anses for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af en opskrivning af ejendommens værdi samt valutakursreguleringer på såvel ejendommen som på gælden.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 107.495.712.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 6,63% er dagsværdien for ejendomme 244 mio. kr. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendomme med henholdsvis ca. 8,9 mio. kr. og ca. 9,5 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2012.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for K/S Panorama Hotel, Gøteborg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Regnskabsopstillingen er tilpasset driftsformen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 eksisterer på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, men omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Omregning til 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 balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

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

Driftsomkostninger

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

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokat 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

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.

Balancen

Investerings ejendommen

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.

Investerings ejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Værdireguleringer inkl. valutakursændringer 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". Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsnings poster

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedr. leje i efterfølgende regnskabsår.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2012

Noter		2011 i tkr.
Lejeindtægter.....	17.603.477	16.430
(1) Driftsomkostninger.....	1.783.212	950
BRUTTORESULTAT.....	15.820.265	15.480
(2) Administrationsomkostninger.....	312.027	445
RESULTAT FØR FINANSIERING.....	15.508.238	15.035
(3) Finansieringsudgifter, netto.....	7.910.023	8.835
DRIFTSRESULTAT.....	7.598.215	6.200
(4) Værdiregulering.....	4.809.574	22.827
REGNSKABSMÆSSIGT RESULTAT.....	12.407.789	29.027
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført til overført resultat.....	12.407.789	29.027
	12.407.789	29.027

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

A K T I V E R

Noter		2011 i tkr.
ANLÆGSAKTIVER		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
(5)	Investeringsejendomme og hotelinventar.....	243.992.000 233.576
	ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	243.992.000 233.576
OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Tilgodehavende ejendomsskat (offentlig myndighed)	0 195
	Skattekonto.....	301.759 203
	Andre tilgodehavender.....	299.247 87
	Periodeafgrænsningsposter.....	89.317 85
	Tilgodehavender i alt.....	690.323 570
(12)	Likvide beholdninger.....	379.919 999
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	1.070.242 1.569
	AKTIVER I ALT.....	245.062.242 235.145

P A S S I V E R

Noter		2011 i tkr.
EGENKAPITAL		
(6) Kontant andel af stamkapital.....	18.365.000	18.365
(7) Overført resultat.....	89.130.712	76.723
	107.495.712	95.088
EGENKAPITAL I ALT.....		
	107.495.712	95.088
 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
(8) Finanslån 1. prioritet.....	126.483.709	125.631
(9) Finanslån 2. prioritet.....	0	0
ApS Komplementarselskabet Panorama Hotel, Gøteborg.....	76.058	66
	126.559.767	125.697
(10) LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT....	126.559.767	125.697
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
(10) Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	4.845.322	9.903
Kassekredit (maks. 4.000.000 SEK).....	3.444.656	1.673
(11) Anden gæld.....	2.716.785	2.784
	11.006.763	14.360
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT...	11.006.763	14.360
 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....	137.566.530	140.057
 PASSIVER I ALT.....	245.062.242	235.145

(12) Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

(13) Eventualforpligtelser

NOTER

		2011 i tkr.
1 DRIFTSOMKOSTNINGER		
Ejendomsskat	615.425	589
Leje af grund.....	357.274	342
Vandskade.....	731.498	10
Konsulenthonorar m.v.....	79.015	9
	<u>1.783.212</u>	<u>950</u>
 2 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER		
Ejendoms- og selskabsadministration.....	205.138	200
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	37.697	36
Udenlandsk revisor.....	20.914	17
Advokat.....	24.455	0
Bestyrelsesansvarsforsikring.....	6.388	3
Bestyrelsehonorar.....	0	60
Rejseomkostninger.....	10.618	1
Vurdering af ejendom.....	0	127
Øvrige administrationsomkostninger.....	6.817	1
	<u>312.027</u>	<u>445</u>
 3 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO		
Finansieringsudgifter:		
Finanslån 1. prioritet.....	6.963.388	8.198
Finanslån 2. prioritet.....	236.779	356
Bankrenter.....	127.618	177
ApS Komplementarselskabet Panorama Hotel, Gøteborg....	10.387	10
Offentlige renteudgifter.....	4.203	1
Renter, EjendomsInvest.....	0	22
Kursregulering valuta.....	579.203	79
Bankgebyr.....	6.000	12
	<u>7.927.578</u>	<u>8.855</u>

		2011
		i tkr.
Finansieringsindtægter:		
Offentlige renteindtægter.....	2.958	3
Bankrenter.....	14.597	17
	<u>17.555</u>	<u>20</u>
 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....	 <u>7.910.023</u>	 <u>8.835</u>

4 VÆRDIREGULERING, NETTO

Ejendomme, værdiregulering i året.....	10.416.000	23.997
Finansiering, værdiregulering i året.....	-5.606.426	-1.170
	<u>4.809.574</u>	<u>22.827</u>

5 INVESTERINGSEJENDOMME OG HOTELINVENTAR

	SEK	DKK
Kostpris 1. januar 2012.....	228.632.650	184.648.946
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
	<u>228.632.650</u>	<u>184.648.946</u>
 Kostpris 31. december 2012.....	 <u>228.632.650</u>	 <u>184.648.946</u>
 Værdiregulering 1. januar 2012.....	 51.367.350	 48.927.054
Værdireguleringer i året	<u>0</u>	<u>10.416.000</u>
	<u>51.367.350</u>	<u>59.343.054</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....	 <u>280.000.000</u>	 <u>243.992.000</u>
 Valutakurs, statusdag.....		<u>87,14</u>
 Afkastkrav til ejendommen.....		<u>6,63%</u>

6 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL

100 kommanditanparter á kr. 183.650.....	<u>18.365.000</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør:.....	
100 kommanditanparter á kr. 900.000.....	<u>90.000.000</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør.....	<u>1.074.957</u>

7 OVERFØRT RESULTAT

Saldo 1. januar 2012.....	76.722.923
Årets overførsel.....	<u>12.407.789</u>
Saldo 31. december 2012.....	<u>89.130.712</u>

8 FINANSLÅN 1. PRIORITET

	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
Lån i SEK.....	<u>150.600.000</u>	87,14	<u>131.232.840</u>
(Afdrag i året SEK 4.700.000)			

9 FINANSLÅN 2. PRIORITET

	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
Lån i SEK.....	<u>110.387</u>	87,14	<u>96.191</u>
(Afdrag i året SEK 7.061.613)			

10 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Af den langfristede gæld forfalder kr. 4,8 mio. indenfor 1 år og kr. 107 mio. efter 5 år.

11 ANDEN GÆLD

Revisor.....	34.446
Udenlandsk revisor.....	17.864
Skyldigt bestyrelseshonorar.....	20.000
Skyldige omkostninger.....	87.186
Skyldig moms.....	966.245
Skyldige renter.....	1.591.044
	<hr/>
	2.716.785
	<hr/> <hr/>

12 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Ejendomme og hotelinventar er pantsat til fordel for långiverne.

Likvide beholdninger er håndpantsat til fordel for långiverne.

13 EVENTUALFORPLIGTELSER

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S EjendomsInvest med gensidig 6 måneders opsigelsesvarsel.