

K/S Panorama Hotel, Göteborg

CVR-nr. 26 65 64 86

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 18/03 2014



Dirigent
Birgitte Aaslyng

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Arsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9
Egenkapitalopgørelse	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for K/S Panorama Hotel, Göteborg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. marts 2014

Bestyrelse


Jesper Gerhard Vogelius
formand


Claus Henningsen


Knud Erik Andreasen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Panorama Hotel, Göteborg

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Panorama Hotel, Göteborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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 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, 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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.

Frederiksberg, den 18. marts 2014


Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Ramazan Turan
statsautoriseret revisor


Morten Friis Munksgaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Panorama Hotel, Göteborg Hammershusgade 9 2100 København Ø.
	CVR-nr.: 26 65 64 86 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 13. juni 2002 Hjemsted: København
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Panorama Hotel, Göteborg
Bestyrelse	Jesper Gerhard Vogelius, formand Claus Henningsen Knud Erik Andreasen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Nimbusparken 24, 2. 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et overskud på kr. 8.593.083, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på kr. 114.835.395.

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 6,5 % er dagsværdien af selskabets investeringsejendomme 237 mio. kr. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendomme med henholdsvis ca. - 9,4 mio. kr. og ca. 8,7 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Nettoomsætning		16.943.247	17.603.477
Driftsomkostninger		-1.908.165	-1.783.212
Administrationsomkostninger		-335.457	-312.027
Bruttoresultat		14.699.625	15.508.238
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-2.153.710	4.809.574
Resultat før finansielle poster		12.545.915	20.317.812
Finansielle indtægter		418.356	17.555
Finansielle omkostninger		-4.371.188	-7.927.578
Arets resultat		8.593.083	12.407.789
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		8.593.083	12.407.789
		8.593.083	12.407.789

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		236.641.920	243.992.000
Materielle anlægsaktiver	2	<u>236.641.920</u>	<u>243.992.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>236.641.920</u>	<u>243.992.000</u>
Andre tilgodehavender		40.062	601.006
Periodeafgrænsningsposter		85.586	89.317
Tilgodehavender		<u>125.648</u>	<u>690.323</u>
Likvide beholdninger		<u>1.638.374</u>	<u>379.919</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.764.022</u>	<u>1.070.242</u>
Aktiver i alt		<u><u>238.405.942</u></u>	<u><u>245.062.242</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
Passiver			
Kontant andel af selskabskapital		18.365.000	18.365.000
Overført resultat		96.470.395	89.130.712
Egenkapital	3	<u>114.835.395</u>	<u>107.495.712</u>
Gæld til realkreditinstitutter		116.064.840	126.483.709
Anden gæld		43.780	76.058
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>116.108.620</u>	<u>126.559.767</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	5.222.500	4.845.322
Kreditinstitutter		0	3.444.656
Anden gæld		2.239.427	2.716.785
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.461.927</u>	<u>11.006.763</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>123.570.547</u>	<u>137.566.530</u>
Passiver i alt		<u>238.405.942</u>	<u>245.062.242</u>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsrapporten

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdiregulering af investeringsejendomme	-7.350.080	10.416.000
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-7.350.080</u>	<u>10.416.000</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	5.196.370	-5.606.426
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsaktiver	<u>5.196.370</u>	<u>-5.606.426</u>
	<u><u>-2.153.710</u></u>	<u><u>4.809.574</u></u>
2 Materielle anlægsaktiver		Investeringsejen domme
		<u>kr.</u>
Kostpris 1. januar		<u>184.648.946</u>
Kostpris 31. december		<u>184.648.946</u>
Værdiregulering 1. januar		59.343.054
Værdiregulering		2.673.920
Valutakursregulering		<u>-10.024.000</u>
Værdiregulering 31. december		<u>51.992.974</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u><u>236.641.920</u></u>

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 6,5 % er dagsværdien af selskabets investeringsejendomme 237 mio. kr. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendomme med henholdsvis ca. -9,4 mio. kr. og ca. 8,7 mio. kr.

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Kontant andel af selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	18.365.000	89.130.712	107.495.712
Årets indbetalinger/hævninger	0	-1.253.400	-1.253.400
Årets resultat	0	8.593.083	8.593.083
Egenkapital 31. december	18.365.000	96.470.395	114.835.395

Den kontante andel af stamkapitalen består af 100 kommanditanparter á kr. 183.650.

Den hertil svarende stamkapital udgør kr. 90.000.000 fordelt på 100 kommanditanparter á kr. 900.000.

Resthæftelsen udgør kr. 71.635.000.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	131.329.031	121.287.340	5.222.500	87.738.000
Anden gæld	76.058	43.780	0	0
	131.405.089	121.331.120	5.222.500	87.738.000

5 Eventualposter m.v.

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

Noter til årsrapporten

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med realkreditinstitutter t.kr. 121.287, har kommanditselskabet afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 236.642, samt transport i lejeindtægter.

Likvide beholdninger er håndpantsat til fordel for långiverne.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Panorama Hotel, Göteborg for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

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

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse, ejendomsskatter, forsikring m.v. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

Administrationsomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, 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

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 anskaffelsestidspunkter, tillægges anskaffessummen 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 anskaffessum 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. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger, jf. dog afsnittet afledte finansielle instrumenter.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.