

K/S Panorama Hotel, Göteborg

Hammershusgade 9, 2100 København Ø.

CVR-nr. 26 65 64 86

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 17/05 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af 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 17. maj 2016

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 2015 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 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 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Valby, den 17. maj 2016

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


Morten Schwensen
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 Poul Bundgaards Vej 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 kr. 10.013.326, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 30.628.919.

Selskabets ejendom er afstået i regnskabsåret for SEK 315 mio.

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	2015	2014
		kr.	kr.
Nettoomsætning		2.792.469	15.929.410
Driftsomkostninger		-332.667	-1.319.122
Andre eksterne omkostninger		-829.723	-267.959
Bruttoresultat		1.630.079	14.342.329
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.630.079	14.342.329
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	8.733.643	9.911.080
Resultat før finansielle poster		10.363.722	24.253.409
Finansielle indtægter		1.873	572.948
Finansielle omkostninger		-352.269	-1.257.109
Årets resultat		10.013.326	23.569.248
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte		111.271.400	0
Overført resultat		-101.258.074	23.569.248
		10.013.326	23.569.248

Balance 31. december

Note	2015	2014
	kr.	kr.
Aktiver		
Investeringsejendomme	0	239.608.000
Materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>239.608.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>239.608.000</u>
Andre tilgodehavender	62.153	26.727
Periodeafgrænsningsposter	4.522	98.564
Tilgodehavender	<u>66.675</u>	<u>125.291</u>
Likvide beholdninger	<u>31.006.616</u>	<u>2.952.005</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>31.073.291</u>	<u>3.077.296</u>
Aktiver i alt	<u><u>31.073.291</u></u>	<u><u>242.685.296</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		18.365.000	18.365.000
Overført resultat		12.263.919	113.521.993
Egenkapital	2	<u>30.628.919</u>	<u>131.886.993</u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	103.542.080
Gæld til tilknyttede virksomheder		28.745	45.655
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>28.745</u>	<u>103.587.735</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	0	5.577.760
Anden gæld		415.627	1.632.808
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>415.627</u>	<u>7.210.568</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>444.372</u>	<u>110.798.303</u>
Passiver i alt		<u>31.073.291</u>	<u>242.685.296</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	10.649.882	2.966.080
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>10.649.882</u>	<u>2.966.080</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-1.916.239	6.945.000
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsaktiver	<u>-1.916.239</u>	<u>6.945.000</u>
	<u>8.733.643</u>	<u>9.911.080</u>

2 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået ekstraordinært udbytte	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	18.365.000	113.521.993	0	131.886.993
Årets resultat	0	-101.258.074	-111.271.400	-212.529.474
Foreslået udbytte	0	0	111.271.400	111.271.400
Egenkapital 31. december	<u>18.365.000</u>	<u>12.263.919</u>	<u>0</u>	<u>30.628.919</u>

Den kontante andel består af 100 kommanditanparter a nominelt 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.

Noter til årsrapporten

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	103.542.080	0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	45.655	28.745	0	0
	<u>103.587.735</u>	<u>28.745</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Panorama Hotel, Göteborg for 2015 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

Nettoomsætning

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

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokat og revision.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat påvirker de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser

Balancen

Investeringsejendommen

Investeringsejendomme, 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 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 "værdiregulering". 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.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.