

K/S Panorama Hotel, Göteborg

CVR-nr. 26 65 64 86

Årsrapport for 2014

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 11/05 2015



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	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 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

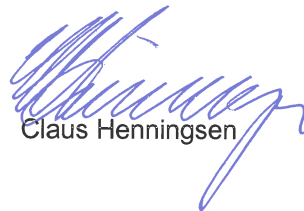
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. maj 2015

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 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 11. maj 2015

Baker Tilly Denmark

Godekendt Revisionspartnerselskab


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 Nimbusparken 24, 2. 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et overskud på kr. 23.569.248, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på kr. 131.886.993.

Årets resultat er væsentlig påvirket af dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendom med t.kr. 2.966 og dagsregulering af selskabets finansielle forpligtelser med t.kr. 6.945.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er baseret på den realiserede salgssum i marts 2015 på SEK 315 mio. med fradrag af estimerede salgskostninger på SEK. 10 mio., netto SEK 305 mio.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabets investeringsjendom er solgt i marts 2015.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
Nettoomsætning		15.929.410	16.943.247
Driftsomkostninger		-1.319.122	-1.908.165
Administrationsomkostninger		-267.959	-335.457
Bruttoresultat		14.342.329	14.699.625
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	9.911.080	-2.153.710
Resultat før finansielle poster		24.253.409	12.545.915
Finansielle indtægter		572.948	418.356
Finansielle omkostninger		-1.257.109	-4.371.188
Årets resultat		23.569.248	8.593.083
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		23.569.248	8.593.083
		23.569.248	8.593.083

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
Åktiver			
Investeringsejendomme		239.608.000	236.641.920
Materielle anlægsaktiver	2	<u>239.608.000</u>	<u>236.641.920</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>239.608.000</u>	<u>236.641.920</u>
Andre tilgodehavender		26.727	40.062
Periodeafgrænsningsposter		98.564	85.586
Tilgodehavender		<u>125.291</u>	<u>125.648</u>
Likvide beholdninger		<u>2.952.005</u>	<u>1.638.374</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.077.296</u>	<u>1.764.022</u>
Aktiver i alt		<u><u>242.685.296</u></u>	<u><u>238.405.942</u></u>

Balance 31. december

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Passiver			
Selskabskapital		18.365.000	18.365.000
Overført resultat		113.521.993	96.470.395
Egenkapital	4	131.886.993	114.835.395
Gæld til realkreditinstitutter		103.542.080	116.064.840
Anden gæld		45.655	43.780
Langfristede gældsforpligtelser	3	103.587.735	116.108.620
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	5.577.760	5.222.500
Anden gæld		1.632.808	2.239.427
Kortfristede gældsforpligtelser		7.210.568	7.461.927
Gældsforpligtelser i alt		110.798.303	123.570.547
Passiver i alt		242.685.296	238.405.942
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsrapporten

	2014	2013
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.966.080	-7.350.080
Værdiregulering investeringsejendomme	2.966.080	-7.350.080
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	6.945.000	5.196.370
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsaktiver	6.945.000	5.196.370
	9.911.080	-2.153.710

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	184.648.946
Kostpris 31. december	184.648.946
Værdireguleringer 1. januar	51.992.974
Årets værdireguleringer	2.966.080
Værdireguleringer 31. december	54.959.054
Regnskabsmæssig værdi 31. december	239.608.000

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	121.287.340	103.542.080	5.577.760	73.689.280
Anden gæld	43.780	45.655	0	0
	121.331.120	103.587.735	5.577.760	73.689.280

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	18.365.000	96.470.395	114.835.395
Årets udlodninger	0	-6.517.650	-6.517.650
Årets resultat	0	23.569.248	23.569.248
Egenkapital 31. december	18.365.000	113.521.993	131.886.993

Den kontante andel af stamkapitalen består af 100 kommanditanparter à 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.

5 Eventualposter m.v.

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

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 109.120, har kommanditselskabet afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 239.608, samt transport i lejeindtægter.

Likvide beholdninger er håndpantset til fordel for långiverne.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Panorama Hotel, Göteborg for 2014 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 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 af årets resultat

Skat af årets resultat, 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

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 anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunkter, 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. 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, der sædvanligvis svarer til nominal 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.