

PANORAMA.DK ApS

Vandmanden 10 H
9200 Aalborg SV
CVR-nr. 26754054

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.04.2018

Dirigent

Navn: Benny Bach Pedersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

PANORAMA.DK ApS
Vandmanden 10 H
9200 Aalborg SV

CVR-nr.: 26754054
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Benny Bach Pedersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for PANORAMA.DK ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 11.04.2018

Direktion

Benny Bach Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i PANORAMA.DK ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PANORAMA.DK ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 11.04.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11671

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er som handels- og investeringsselskab at beskæftige sig med køb, salg, formidling, investering og udvikling indenfor alle former for fast ejendom og liebhaveri.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 1.655 t.kr. før skat., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket af et negativt resultat på 813 t.kr., hvilket skyldes engangsposter i underliggende byggeselskab, hvori selskabet har kapitalandele.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		3.026.935	3.423.028
Personaleomkostninger	1	(559.033)	(865.111)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(7.749)</u>	<u>(7.749)</u>
Driftsresultat		2.460.153	2.550.168
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(812.794)	391.072
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		(3.497)	0
Andre finansielle indtægter	3	328.650	97.297
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(317.236)</u>	<u>(545.844)</u>
Resultat før skat		1.655.276	2.492.693
Skat af årets resultat	5	<u>(424.774)</u>	<u>(585.408)</u>
Årets resultat		<u>1.230.502</u>	<u>1.907.285</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	3.500.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(391.072)	391.072
Overført resultat		<u>1.621.574</u>	<u>(1.983.787)</u>
		<u>1.230.502</u>	<u>1.907.285</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		111.415	17.664
Materielle anlægsaktiver	6	111.415	17.664
Kapitalandele i associerede virksomheder		6.416.948	423.974
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.031.219	3.144.537
Finansielle anlægsaktiver	7	7.448.167	3.568.511
Anlægsaktiver		7.559.582	3.586.175
Fremstillede varer og handelsvarer		3.900.000	4.000.000
Varebeholdninger		3.900.000	4.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.875.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.937.199	7.986.740
Udskudt skat		475.895	0
Andre tilgodehavender		1.330.179	626.473
Periodeafgrænsningsposter		8.940	13.340
Tilgodehavender		5.627.213	8.626.553
Likvide beholdninger		943.838	5.054.218
Omsætningsaktiver		10.471.051	17.680.771
Aktiver		18.030.633	21.266.946

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	391.072
Overført overskud eller underskud		6.522.998	4.901.424
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	3.500.000
Egenkapital		6.647.998	8.917.496
Bankgæld		8.958.701	9.015.730
Leverandører af varer og tjenesteydelser		939.766	1.187.019
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.050.196
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		149.925	61.864
Skyldig selskabsskat		900.669	585.917
Anden gæld		433.574	448.724
Kortfristede gældsforpligtelser		11.382.635	12.349.450
Gældsforpligtelser		11.382.635	12.349.450
Passiver		18.030.633	21.266.946
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	125.000	391.072	4.901.424	3.500.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(3.500.000)
Årets resultat	0	(391.072)	1.621.574	0
Egenkapital ultimo	125.000	0	6.522.998	0
				I alt kr.
Egenkapital primo				8.917.496
Udbetalt ordinært udbytte				(3.500.000)
Årets resultat				1.230.502
Egenkapital ultimo				6.647.998

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	483.573	765.635
Pensioner	51.940	54.391
Andre omkostninger til social sikring	23.520	45.085
	559.033	865.111
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	3
	2017	2016
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	7.749	7.749
	7.749	7.749
	2017	2016
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	261.163	49.795
Renteindtægter i øvrigt	67.487	47.502
	328.650	97.297
	2017	2016
	kr.	kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	257.849
Renteomkostninger i øvrigt	31.608	39.628
Øvrige finansielle omkostninger	285.628	248.367
	317.236	545.844
	2017	2016
	kr.	kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	900.669	585.917
Ændring af udskudt skat	(341.746)	(509)
Regulering vedrørende tidligere år	(134.149)	0
	424.774	585.408

Noter

	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.	
	<u>kr.</u>	
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		30.995
Tilgange		<u>101.500</u>
Kostpris ultimo		<u>132.495</u>
Af- og nedskrivninger primo		(13.331)
Årets afskrivninger		<u>(7.749)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(21.080)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>111.415</u>
	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
7. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	32.902	3.144.537
Overførsler	2.083.325	(2.083.325)
Tilgange	8.390.000	0
Afgange	<u>(3.282.902)</u>	<u>(29.993)</u>
Kostpris ultimo	<u>7.223.325</u>	<u>1.031.219</u>
Opskrivninger primo	391.072	0
Andel af årets resultat	(812.647)	0
Udbytte	(375.000)	0
Tilbageførsel ved afgang	<u>(9.802)</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>(806.377)</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>6.416.948</u>	<u>1.031.219</u>

Noter

	Ejer- andel
	<u>%</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:	
Kapital Invest ApS	33,3
Skovkvarteret Holding ApS	50,0
SAB Projektpartner ApS	24,9

	2017	2016
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
8. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	120.504	133.405
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tilknyttede virksomheder frem til udløb	81.000	80.000

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med BBP Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.748 t.kr. i ejendomme opført under varebeholdninger. Derudover er pantsat 10 t.kr. til ejerforening.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 50 kr.

Anparter i SAB Projektpartner ApS med regnskabsmæssig værdi 3.123 t.kr. er tillige deponeret til sikkerhed for bankmellemværende.

Selskabet har via pengeinstitut stillet garanti for restkøbesummen af ejendom, erhvervet af søsterselskab.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Øvrige indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 - 10 år
---	-----------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehaver hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter værdipapirer, der måles til kostpris.

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter selskabets beholdninger af handelsejendomme, både og biler. Varebeholdninger måles ved første indregning til kostpris og derefter til nettorealisationsværdi. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.