

# Pantry ApS

CVR-nr. 27 62 39 72

## Årsrapport for 2013

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 20.06.14

Per Traunholm  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 19

---

---

**Selskabet**

---

Pantry ApS  
Søndre Kongevej 15  
9400 Nørresundby  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 27 62 39 72

---

**Direktion**

---

Per Traunholm  
Louise Rishøj Hasselbalch

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitutter**

---

Den Jyske Sparekasse  
Danske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 for Pantry ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 19. juni 2014

**Direktionen**

Per Traunholm

Louise Rishøj Hasselbalch

**Til kapitalejeren i Pantry ApS****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Pantry ApS for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. 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 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 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. 31.12.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 1, hvori ledelsen har anført betingelserne for, at selskabet kan fortsætte sin drift, og dermed begrundet, hvorfor selskabets årsregnskab er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valget af regnskabsprincip.

### **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.

Aalborg, den 19. juni 2014

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Rytter Andersen

Statsaut. revisor

### Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter investering i værdipapirer og ejendomme.

### Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.13 - 31.12.13 udviser et resultat på DKK -12.155.759 mod DKK -757.241 for tiden 01.01.12 - 31.12.12. Balancen viser en egenkapital på DKK -11.011.401.

Årets resultat er præget af nedskrivninger på ejendomsporteføljen med DKK 9.425.000.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Selskabets likviditet dækkes dels af afkast på pantebrevsbeholdning og dels af drift af udlejningsejendomme. På sidstnævnte er der en betydelig usikkerhed om driften er tilstrækkelig positiv til at dække likviditetsbehovet.

Der forhandles med selskabets pengeinstitut om dækning af resterende likviditetsbehov. Selskabet forventer at der opnåes en tilfredsstillende aftale.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

### Selskabets forventede udvikling

Selskabet opererer fortsat under vanskelige markedsvilkår. Der arbejdes fokuseret på en fortsat driftsoptimering af selskabets portefølje samt med en nedbringelse af balancesummen, hvilket sker i forståelse med selskabets finansieringskilder.

Note	2013 DKK	2012 DKK
	<b>1.241.072</b>	<b>1.117.787</b>
2	-11.082	-9.369
	<b>1.229.990</b>	<b>1.108.418</b>
	-7.691	-34.164
	-9.425.000	-2.067.670
	<b>-8.202.701</b>	<b>-993.416</b>
	-349.189	-11.193
3	56.539	3.953.727
	-1.766.102	0
4	-1.774.146	-2.879.359
	<b>-3.832.898</b>	<b>1.063.175</b>
	<b>-12.035.599</b>	<b>69.759</b>
5	-120.160	-827.000
	<b>-12.155.759</b>	<b>-757.241</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	-12.155.759	-757.241
	<b>-12.155.759</b>	<b>-757.241</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.13	31.12.12
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	27.280.000	36.705.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	65.000	72.691
<b>6</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>27.345.000</b>	<b>36.777.691</b>
<b>7</b>	Kapitalandele i associerede virksomheder	6.757	1.440.601
	Andre værdipapirer og kapitalandele	5.815.917	6.801.038
	Andre tilgodehavender	0	485.000
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.822.674</b>	<b>8.726.639</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>33.167.674</b>	<b>45.504.330</b>
	Udskudt skatteaktiv	0	135.000
	Tilgodehavende selskabsskat	14.840	0
	Andre tilgodehavender	35.689	68.269
	Periodeafgrænsningsposter	75.725	81.603
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>126.254</b>	<b>284.872</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.969</b>	<b>91.654</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>129.223</b>	<b>376.526</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>33.296.897</b>	<b>45.880.856</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.13	31.12.12
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-11.136.401	1.019.358
<b>8</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-11.011.401</b>	<b>1.144.358</b>
	Ansvarlig lånekapital mv.	1.500.000	1.500.000
	Gæld til realkreditinstitutter	13.229.835	13.765.741
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.408.913	1.525.645
<b>9</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.138.748</b>	<b>16.791.386</b>
<b>9</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	979.515	968.613
	Gæld til kreditinstitutter	25.545.755	25.625.473
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.376.800	1.252.967
	Anden gæld	267.480	98.059
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>28.169.550</b>	<b>27.945.112</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>44.308.298</b>	<b>44.736.498</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>33.296.897</b>	<b>45.880.856</b>

10 Eventualforpligtelser

11 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 valgt at undlade at udarbejde koncernregnskab.

## Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har ændret i regnskabsmæssige skøn på følgende områder:

1. Udskudt skatteaktiv indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening. Selskabets mulighed for at kunne anvende udskudt skatteaktiv er blevet revurderet i indeværende regnskabsår, på baggrund af dels selskabets, og dels de sambeskattede selskabers økonomiske situation og forventninger til fremtiden. Det udskudte skatteaktiv er på denne baggrund nedskrevet til DKK 0. Den beløbsmæssige effekt af ændringen er indregnet i resultatopgørelsen under skat af årets resultat med den del, som kan henføres til årets resultat, og på egenkapitalen med den del, som kan henføres til poster indregnet direkte på egenkapitalen, samt en tilsvarende reduktion af udskudt skat. Ændringen indebærer en negativ påvirkning af årets resultat på t.DKK 135. Balancesummen og egenkapitalen er formindsket med t.DKK 135 som følge af det ændrede skøn.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi

Heri indregnes løbende værdireguleringer af investeringsejendomme.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.300 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

## Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles anskaffelsessummen med fradrag af nedskrivninger i balancen.

### **Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

## 1. Regnskabsmæssig usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets likviditet dækkes dels af afkast på pantebrevsbeholdning og dels af drift af udlejningsejendomme. På sidstnævnte er der en betydelig usikkerhed om driften er tilstrækkelig positiv til at dække likviditetsbehovet.

Der forhandles med selskabets pengeinstitut om dækning af resterende likviditetsbehov. Selskabet forventer at der opnåes en tilfredsstillende aftale.

	2013	2012
	DKK	DKK

## 2. Personaleomkostninger

Personaleomkostninger i øvrigt	11.082	9.369
I alt	11.082	9.369

## 3. Andre finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter	56.539	3.953.727
I alt	56.539	3.953.727

## 4. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	43.774
Øvrige finansielle omkostninger	1.774.146	2.835.585
I alt	1.774.146	2.879.359

	2013 DKK	2012 DKK
<b>5. Skatter</b>		
Årets aktuelle skat	-14.840	0
Årets udskudte skat	135.000	827.000
I alt	120.160	827.000

**6. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.12	41.556.298	155.647
Kostpris pr. 31.12.13	41.556.298	155.647
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.12	4.851.298	82.956
Afskrivninger i året	9.425.000	7.691
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.13	14.276.298	90.647
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.13	27.280.000	65.000

**7. Kapitalandele i associerede virksomheder**

Navn	Ejerandel
Sander Plast A/S, Nibe	27%
Pantebrevsselskabet Pantry V.M.B.A, Aalborg	50%

**8. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13</i>		
Saldo pr. 01.01.13	125.000	1.019.358
Forslag til resultatdisponering	0	-12.155.759
Saldo pr. 31.12.13	125.000	-11.136.401

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**9. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.13	Gæld i alt 31.12.12
Ansvarlig lånekapital	0	0	1.500.000	1.500.000
Gæld til realkreditinstitutter	632.708	6.301.467	13.862.543	14.395.232
Kreditinstitutter i øvrigt	346.807	0	1.755.720	1.864.767
I alt	979.515	6.301.467	17.118.263	17.759.999

## 10. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 11. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 13.863 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 15.200.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 20.406, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 27.280. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er deponeret sikkerhedsdepot med pantebreve, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 5.816. Herudover ligger selskabets anparter og selskabskapital i Sander Plast, t.DKK 800 ligeledes til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.