

Pantry ApS

CVR-nr. 27 62 39 72

Årsrapport for 2014

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 12.06.15

Per Traunholm
Dirigent



STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

Aalborg
Voergaardvej 2
9200 Aalborg SV

Tel.: 98 18 72 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

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

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Den Jyske Sparekasse
Danske Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 for Pantry ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 10. juni 2015

Direktionen

Per Traunholm

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

Vi har revideret årsregnskabet for Pantry ApS for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14, 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 afkræftende konklusion.

Forbehold*Grundlag for afkræftende konklusion*

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af note 1, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides og opretholdes i takt med finansieringsbehovet. Selskabets ledelse har ført en række forhandlinger med forskellige långivere og investorer. Disse forhandlinger er endt uden resultat. Ledelsen overvejer for tiden forskellige planer med henblik på at sikre virksomhedens fortsatte drift, men indtil nu er der ikke fremlagt konkrete handlingsplaner med budgetter m.v. Forholdet indebærer, at der er betydelig usikkerhed om virksomhedens evne til at fortsætte driften. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.14 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 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. Som det fremgår af den afkræftende konklusion, er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.14 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 10. juni 2015

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 01.01.14 - 31.12.14 udviser et resultat på DKK -6.576.977 mod DKK -12.155.759 for tiden 01.01.13 - 31.12.13. Balancen viser en egenkapital på DKK -17.588.378.

Årets resultat er præget af nedskrivninger på ejendomsporteføljen med DKK 3.400.000 og DKK 1.571.533 på selskabets beholdning af pantebreve.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at der tilføres kapital til dækning af det kommende års likviditetsbehov. Denne finansiering er ikke på plads endnu, men der arbejdes hermed. Ledelsen forventer, at der kan opnås aftale med finansieringskilder, hvorfor årsregnskabet aflægges under forudsætning om fortsat drift.

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	2014 DKK	2013 DKK
Bruttofortjeneste	1.437.333	1.241.072
2 Personaleomkostninger	-4.468	-11.082
Resultat før af- og nedskrivninger	1.432.865	1.229.990
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-45.000	-7.691
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-5.211.145	-9.425.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	41.656	-95.811
Resultat af primær drift	-3.781.624	-8.298.512
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-221.699	-349.189
3 Andre finansielle indtægter	231.048	56.539
Nedskrivning af finansielle aktiver	-1.571.533	-1.766.102
4 Andre finansielle omkostninger	-1.233.169	-1.678.335
Finansielle poster i alt	-2.795.353	-3.737.087
Resultat før skat	-6.576.977	-12.035.599
5 Skat af årets resultat	0	-120.160
Årets resultat	-6.576.977	-12.155.759
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-6.576.977	-12.155.759
I alt	-6.576.977	-12.155.759

AKTIVER		31.12.14	31.12.13
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	11.800.000	27.280.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	20.000	65.000
6	Materielle anlægsaktiver i alt	11.820.000	27.345.000
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	6.757
	Andre værdipapirer og kapitalandele	6.376.789	5.815.917
	Finansielle anlægsaktiver i alt	6.376.789	5.822.674
	Anlægsaktiver i alt	18.196.789	33.167.674
	Tilgodehavende selskabsskat	0	14.840
	Andre tilgodehavender	62.002	35.689
	Periodeafgrænsningsposter	57.300	75.725
	Tilgodehavender i alt	119.302	126.254
	Likvide beholdninger	7.864.321	2.969
	Omsætningsaktiver i alt	7.983.623	129.223
	Aktiver i alt	26.180.412	33.296.897

PASSIVER		31.12.14	31.12.13
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-17.713.378	-11.136.401
8	Egenkapital i alt	-17.588.378	-11.011.401
	Andre hensatte forpligtelser	214.942	0
	Hensatte forpligtelser i alt	214.942	0
	Ansvarlig lånekapital mv.	1.500.000	1.500.000
	Gæld til realkreditinstitutter	12.553.064	13.229.835
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.169.014	1.408.913
9	Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.222.078	16.138.748
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	997.090	979.515
	Gæld til kreditinstitutter	25.848.818	25.545.755
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	658.460	1.376.800
	Gæld til tilknyttede virksomheder	65.675	0
	Anden gæld	761.727	267.480
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	28.331.770	28.169.550
	Gældsforpligtelser i alt	43.553.848	44.308.298
	Passiver i alt	26.180.412	33.296.897

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.

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. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi

Heri indregnes løbende værdireguleringer af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration.

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 12.600 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, 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.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder 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 dattervirksomheder 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til 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 dattervirksomheder 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

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger består af deposita fra lejere.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at der tilføres kapital til dækning af det kommende års likviditetsbehov. Denne finansiering er ikke på plads endnu, men der arbejdes hermed. Ledelsen forventer, at der kan opnås aftale med finansieringskilder, hvorfor årsregnskabet aflægges under forudsætning om fortsat drift.

	2014	2013
	DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Personaleomkostninger i øvrigt	4.468	11.082
I alt	4.468	11.082

3. Andre finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter	231.048	56.539
I alt	231.048	56.539

4. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	1.085	0
Øvrige finansielle omkostninger	1.232.084	1.678.335
I alt	1.233.169	1.678.335

	2014 DKK	2013 DKK
5. Skatter		
Årets aktuelle skat	0	-14.840
Årets udskudte skat	0	135.000
I alt	0	120.160

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.13	41.556.298	155.647
Afgang i året	-14.933.185	0
Kostpris pr. 31.12.14	26.623.113	155.647
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.13	14.276.298	90.647
Nedskrivninger i året	3.400.000	45.000
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger vedr. årets afgang	-2.853.185	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	14.823.113	135.647
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.14	11.800.000	20.000

7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel
Pantebrevsselskabet Pantry V.m.b.a, Aalborg	50%

8. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	125.000	-11.136.401
Forslag til resultatdisponering	0	-6.576.977
Saldo pr. 31.12.14	125.000	-17.713.378

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 31.12.14	Gæld i alt 31.12.13
Ansvarlig lånekapital	0	0	1.500.000	1.500.000
Gæld til realkreditinstitutter	635.940	9.398.747	13.189.004	13.862.543
Kreditinstitutter i øvrigt	361.150	0	1.530.164	1.755.720
I alt	997.090	9.398.747	16.219.168	17.118.263

10. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen 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. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 3.002.

11. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 13.189 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 11.800.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 5.906, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 11.800. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er deponeret sikkerhedsdepot og pantebreve, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 5.397. Herudover ligger selskabets anparter og selskabskapital i Sander Plast, nom. t.DKK 800 ligeledes til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.