

# Pantry Ejendomme ApS

CVR-nr. 29 81 45 54

## 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 - 17 |

---

---

**Selskabet**

---

Pantry Ejendomme ApS  
Søndre Kongevej 15  
9400 Nørresundby  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 29 81 45 54

---

**Direktion**

---

Per Traunholm

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Den Jyske Sparekasse

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 for Pantry Ejendomme 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 19. juni 2014

**Direktionen**

Per Traunholm

## Til kapitalejeren i Pantry Ejendomme ApS

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Pantry Ejendomme 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.

### **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 aktiviteter består i at drive køb og salg af fast ejendom samt finansiering og investering.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.13 - 31.12.13 udviser et resultat på DKK -1.874.773 mod DKK -1.204.584 for tiden 01.01.12 - 31.12.12.

Resultatet er væsentligt præget af nedskrivninger på investeringsejendomme med DKK 1.700.000 samt tomgang i ejendomsporteføljen. Balancen viser en egenkapital på DKK -1.303.589.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

For det kommende år forventes et mindre overskud.

Selskabets pengeinstitut har givet tilsagn om at stille uændrede kreditfaciliteter til rådighed i det kommende år.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

| Note  | 2013<br>DKK       | 2012<br>DKK       |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>174.698</b>    | <b>198.107</b>    |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -9.500            | -9.500            |
| Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi | -1.700.000        | -1.101.269        |
| Regulering af gæld til dagsværdi                  | 6.203             | 2.121             |
| <b>Resultat af primær drift</b>                   | <b>-1.528.599</b> | <b>-910.541</b>   |
| Andre finansielle omkostninger                    | -81.571           | -420.243          |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>-1.610.170</b> | <b>-1.330.784</b> |
| Skat af årets resultat                            | -264.603          | 126.200           |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>-1.874.773</b> | <b>-1.204.584</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>            |                   |                   |
| Overført resultat                                 | -1.874.773        | -1.204.584        |
| <b>I alt</b>                                      | <b>-1.874.773</b> | <b>-1.204.584</b> |

| <b>AKTIVER</b> |   | 31.12.13         | 31.12.12         |
|----------------|---|------------------|------------------|
|                |   | DKK              | DKK              |
| Note           |   |                  |                  |
|                | Investeringsejendomme                   | 5.000.000        | 6.700.000        |
|                | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 28.500           | 38.000           |
|                | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>   | <b>5.028.500</b> | <b>6.738.000</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>              | <b>5.028.500</b> | <b>6.738.000</b> |
|                | Udskudt skatteaktiv                     | 0                | 264.900          |
|                | Tilgodehavende selskabsskat             | 297              | 50.300           |
|                | Andre tilgodehavender                   | 5.375            | 0                |
|                | Periodeafgrænsningsposter               | 7.700            | 7.450            |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>            | <b>13.372</b>    | <b>322.650</b>   |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>          | <b>13.372</b>    | <b>322.650</b>   |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                    | <b>5.041.872</b> | <b>7.060.650</b> |

| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.13          | 31.12.12         |
|-----------------|--|-------------------|------------------|
| Note            |  | DKK               | DKK              |
|                 | Selskabskapital                                    | 500.000           | 500.000          |
|                 | Overført resultat                                  | -1.803.589        | 71.184           |
| <b>1</b>        | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>-1.303.589</b> | <b>571.184</b>   |
|                 | Gæld til realkreditinstitutter                     | 273.281           | 316.009          |
|                 | Kreditinstitutter i øvrigt                         | 760.644           | 775.084          |
| <b>2</b>        | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>1.033.925</b>  | <b>1.091.093</b> |
| <b>2</b>        | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 57.155            | 55.182           |
|                 | Gæld til kreditinstitutter                         | 5.029.961         | 5.053.237        |
|                 | Anden gæld   | 220.696           | 286.154          |
|                 | Periodeafgrænsningsposter                          | 3.725             | 3.800            |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>5.311.536</b>  | <b>5.398.373</b> |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>6.345.461</b>  | <b>6.489.466</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>5.041.872</b>  | <b>7.060.650</b> |
| <b>3</b>        | Eventualforpligtelser                              |                   |                  |
| <b>4</b>        | Sikkerhedsstillelser                               |                   |                  |

## GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

## 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 265. Balancesummen og egenkapitalen er formindsket med t.DKK 265 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. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

### Afskrivninger

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

|   | Brugstid,<br>år | Rest-<br>værdi,<br>procent |
|---|-----------------|----------------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5               | 0                          |

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

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi  
Heri indregnes løbende værdireguleringer af investeringsejendomme.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger. Regulering af gæld til realkreditinstitutter m.v. til dagsværdi, indregnes som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

## 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.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### 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.

### 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**

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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**1. Egenkapital**

| Beløb i DKK                                     | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat |
|---|----------------------|----------------------|
| <i>Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13</i> |                      |                      |
| Saldo pr. 01.01.13                              | 500.000              | 71.184               |
| Forslag til resultatdisponering                 | 0                    | -1.874.773           |
| Saldo pr. 31.12.13                              | 500.000              | -1.803.589           |

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

|                   | 2012<br>DKK | 2011<br>DKK | 2010<br>DKK | 27.11.08<br>31.12.09<br>DKK |
|-------------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------------|
| Saldo, primo      | 125.000     | 125.000     | 125.000     | 0                           |
| Kapitalforhøjelse | 375.000     | 0           | 0           | 125.000                     |
| Saldo, ultimo     | 500.000     | 125.000     | 125.000     | 125.000                     |

**2. Gældsforpligtelser**

| Beløb i DKK                    | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.13 | Gæld i alt<br>31.12.12 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 42.715              | 92.700                 | 315.996                | 357.929                |
| Kreditinstitutter i øvrigt     | 14.440              | 688.867                | 775.084                | 788.346                |
| I alt                          | 57.155              | 781.567                | 1.091.080              | 1.146.275              |

### 3. Eventualforpligtelser

Ingen.

### 4. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 316 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 5.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 9.840, der giver pant i grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 6.840 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 3.000 henligger i selskabets besiddelse.

Herudover er selskabets anparter pantsat til sikkerhed for selskabets engagement med kreditinstitut.