

# Pantry Ejendomme ApS

CVR-nr. 29 81 45 54

## Årsrapport for 2014

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 12.06.15

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 - 14
Noter	15 - 16

---

---

**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 01.01.14 - 31.12.14 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 10. juni 2015

**Direktionen**

Per Traunholm

## Til kapitalejeren i Pantry Ejendomme ApS

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Pantry Ejendomme 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 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 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 01.01.14 - 31.12.14 udviser et resultat på DKK -2.093.273 mod DKK -1.874.773 for tiden 01.01.13 - 31.12.13. Balancen viser en egenkapital på DKK -3.396.862.

Resultatet er væsentligt præget af nedskrivninger på investeringsejendomme med DKK 2.200.000 samt tomgang i ejendomsporteføljen. 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.

Note	2014 DKK	2013 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>190.539</b>	<b>174.698</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-9.500	-9.500
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.200.000	-1.700.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-2.110	6.203
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-2.021.071</b>	<b>-1.528.599</b>
Andre finansielle omkostninger	-72.202	-81.571
<b>Resultat før skat</b>	<b>-2.093.273</b>	<b>-1.610.170</b>
Skat af årets resultat	0	-264.603
<b>Årets resultat</b>	<b>-2.093.273</b>	<b>-1.874.773</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-2.093.273	-1.874.773
<b>I alt</b>	<b>-2.093.273</b>	<b>-1.874.773</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.14	31.12.13
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	2.800.000	5.000.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	19.000	28.500
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.819.000</b>	<b>5.028.500</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.819.000</b>	<b>5.028.500</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	0	297
	Andre tilgodehavender	0	5.375
	Periodeafgrænsningsposter	8.300	7.700
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>8.300</b>	<b>13.372</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>8.300</b>	<b>13.372</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.827.300</b>	<b>5.041.872</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.14	31.12.13
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	-3.896.862	-1.803.589
<b>2</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-3.396.862</b>	<b>-1.303.589</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	240.744	273.281
	Kreditinstitutter i øvrigt	744.921	760.644
<b>3</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>985.665</b>	<b>1.033.925</b>
<b>3</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	54.530	57.155
	Gæld til kreditinstitutter	4.940.056	5.029.961
	Anden gæld	240.261	220.695
	Periodeafgrænsningsposter	3.650	3.725
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.238.497</b>	<b>5.311.536</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.224.162</b>	<b>6.345.461</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.827.300</b>	<b>5.041.872</b>
4	Eventualforpligtelser		
5	Sikkerhedsstillelser		

## GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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.

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.

### 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	5	0

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.600 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.

### 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. 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. 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.

## 2. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	500.000	-1.803.589
Forslag til resultatdisponering	0	-2.093.273
Saldo pr. 31.12.14	500.000	-3.896.862

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2013 DKK	2012 DKK	2011 DKK	2010 DKK
Saldo, primo	500.000	125.000	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	375.000	0	0
Saldo, ultimo	500.000	500.000	125.000	125.000

### 3. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.14	Gæld i alt 31.12.13
Gæld til realkreditinstitutter	38.807	82.819	279.551	315.996
Kreditinstitutter i øvrigt	15.723	666.770	760.644	775.084
I alt	54.530	749.589	1.040.195	1.091.080

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske 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.

### 5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 280 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 800.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 9.840, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.800. 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.