

# Pantebrevsselskabet Pantry Vmba

CVR-nr. 21 22 88 85

## 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](http://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
Anvendt regnskabspraksis	10 - 12
Noter	13 - 15

---

---

**Selskabet**

---

Pantebrevsselskabet Pantry Vmba  
Søndre Kongevej 15  
9400 Nørresundby  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 21 22 88 85

---

**Bestyrelse**

---

Per Traunholm, formand  
Louise Rishøj Hasselbalch

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Den Jyske Sparekasse

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 for Pantebrevsselskabet Pantry Vmba.

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 10. juni 2015

### **Bestyrelsen**

Per Traunholm  
Formand

Louise Rishøj Hasselbalch

## Til andelshaverne i Pantebrevsselskabet Pantry Vmba

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Pantebrevsselskabet Pantry Vmba 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 primære aktiviteter består i investering i ejendomme gennem ejerandele i tilknyttet- og associeret virksomhed.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.14 - 31.12.14 udviser et resultat på DKK -995.140 mod DKK -694.667 for tiden 01.01.13 - 31.12.13. Balancen viser en egenkapital på DKK -981.625.

Årets resultat er væsentligt præget af resultatandel fra selskabets associerede virksomhed med t.DKK -1.491, hvilket hovedsagligt skyldes nedskrivninger på ejendomsporteføljen.

På baggrund af ovenstående finder ledelsen årets resultat utilfredsstillende.

Selskabets drift er ikke tilstrækkelig til at dække likviditetsbehovet, og selskabets fortsatte drift er derfor 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>Bruttotab</b>	<b>-21.106</b>	<b>-14.317</b>
2 Indtægter af kapitalandele	-1.199.497	-814.419
3 Andre finansielle indtægter	28.056	27.713
4 Andre finansielle omkostninger	-102.593	-102.507
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.295.140</b>	<b>-903.530</b>
Skat af årets resultat	300.000	208.863
<b>Årets resultat</b>	<b>-995.140</b>	<b>-694.667</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-995.140	-694.667
<b>I alt</b>	<b>-995.140</b>	<b>-694.667</b>

	31.12.14	31.12.13
Note	DKK	DKK
<b>AKTIVER</b>		
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
6 Kapitalandele i associerede virksomheder	1.571.998	2.945.124
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.000.000	1.000.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.571.998</b>	<b>3.945.124</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.571.998</b>	<b>3.945.124</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.571.998</b>	<b>3.945.124</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	300.000	300.000
Overført resultat	-1.281.625	-286.485
7 <b>Egenkapital i alt</b>	<b>-981.625</b>	<b>13.515</b>
Hensættelser til udskudt skat	496.000	796.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>496.000</b>	<b>796.000</b>
Gæld til kreditinstitutter	3.001.883	2.827.844
Gæld til tilknyttede virksomheder	43.741	0
Selskabsskat	0	6.137
Anden gæld	12.000	10.000
Periodeafgrænsningsposter	-1	291.628
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.057.623</b>	<b>3.135.609</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.057.623</b>	<b>3.135.609</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.571.998</b>	<b>3.945.124</b>

8 Eventualforpligtelser

9 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

### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

### 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

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og 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 dattervirksomheder og 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.

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

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

### Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og 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

Selskabet overtager som administrationsselskab hæftelsen for de sambeskattede virksomheders selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med de sambeskattede virksomheders betaling af sambeskatningsbidrag.

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.

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.

### 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 drift er ikke tilstrækkelig til at dække likviditetsbehovet, og selskabets fortsatte drift er derfor 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. Indtægter af kapitalandele

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	291.629	-498.276
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-1.491.126	-316.143
I alt	-1.199.497	-814.419

## 3. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	28.056	27.713
I alt	28.056	27.713

## 4. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	552	0
Øvrige finansielle omkostninger	102.041	102.507
I alt	102.593	102.507

	31.12.14	31.12.13
	DKK	DKK

## 5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.13	1.500.001	1.500.001
Kostpris pr. 31.12.14	1.500.001	1.500.001
Nedskrivninger pr. 31.12.13	-1.500.001	-928.818
Årets resultat	0	-571.183
Nedskrivninger pr. 31.12.14	-1.500.001	-1.500.001
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.14	0	0

### Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel
Pantry Ejendomme ApS, Aalborg	100%

	31.12.14	31.12.13
	DKK	DKK

## 6. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.13	360.000	360.000
Tilgang i året	118.000	0
Kostpris pr. 31.12.14	478.000	360.000
Opskrivninger pr. 31.12.13	2.585.124	2.961.267
Årets resultat	-1.491.126	-316.143
Udbytte	0	-60.000
Opskrivninger pr. 31.12.14	1.093.998	2.585.124
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.14	1.571.998	2.945.124

**6. Kapitalandele i associerede virksomheder** - fortsat -

Associerede virksomheder

Navn	Ejerandel
Ablocare I/S, Aalborg	50%

**7. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	300.000	-286.485
Forslag til resultatdisponering	0	-995.140
Saldo pr. 31.12.14	300.000	-1.281.625

**8. 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 selvskyldner kaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. De tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balance-dagen t.DKK 25.604.

**9. Sikkerhedsstillelser**

Anparter i dattervirksomhed er pantsat til sikkerhed for selskabets engagement med kreditinstitut.