

# I/S Århus Pantebrevscenter

Kanehaven 54, 8240 Risskov  
CVR-nr. 21 07 73 99

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 20.10.16

Per Frost Sørensen  
Dirigent

---

Virksomhedsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13
Noter	14 - 15

---

---

**Virksomheden**

---

I/S Århus Pantebrevscenter  
Kanehaven 54  
8240 Risskov  
Hjemsted: Risskov  
CVR-nr.: 21 07 73 99

---

**Ledelse**

---

Per Frost Sørensen  
Pamischan ApS under konkurs

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for I/S Århus Pantebrevscenter.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 20. oktober 2016

**Ledelsen**

Per Frost Sørensen

Pamischan ApS under konkurs

**Til interessenterne i I/S Århus Pantebrevscenter****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for I/S Århus Pantebrevscenter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.16 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 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.

Aarhus, den 20. oktober 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

John Sørensen  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består af investering i, samt udlejning af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Opgørelsen foretages på baggrund af ejendommens nettoindtægter kapitaliseret med et individuelt fastsat forrentningskrav afhængig af ejendommens beliggenhed og stand.

Opgørelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.15 - 30.06.16 udviser et resultat på DKK -1.197.301 mod DKK 805.662 for tiden 01.07.14 - 30.06.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.734.575.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

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

Efter regnskabsårets afslutning har virksomheden solgt deres investeringsejendom hvorefter virksomheden er uden aktivitet.

Herudover er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>263.989</b>	<b>299.052</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.450.000	476.864
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	9.794	-632
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-1.176.217</b>	<b>775.284</b>
Andre finansielle indtægter	0	14.440
Andre finansielle omkostninger	-21.084	-24.062
<b>Ordinært resultat efter skat</b>	<b>-1.197.301</b>	<b>765.662</b>
Ekstraordinære indtægter	0	40.000
<b>Ekstraordinært resultat før skat</b>	<b>0</b>	<b>40.000</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.197.301</b>	<b>805.662</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-1.197.301	805.662
<b>I alt</b>	<b>-1.197.301</b>	<b>805.662</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.16	30.06.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	3.100.000	4.550.000
1	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.100.000</b>	<b>4.550.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.100.000</b>	<b>4.550.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	18.729	12.187
	Andre tilgodehavender	328.356	357.082
	Periodeafgrænsningsposter	12.850	12.567
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>359.935</b>	<b>381.836</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>441.430</b>	<b>342.725</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>801.365</b>	<b>724.561</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.901.365</b>	<b>5.274.561</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.16	30.06.15
Note		DKK	DKK
	Overført resultat	2.734.575	3.931.876
2	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.734.575</b>	<b>3.931.876</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	892.862	1.069.710
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>892.862</b>	<b>1.069.710</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	167.054	164.253
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	91.103	89.282
	Anden gæld	15.771	19.440
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>273.928</b>	<b>272.975</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.166.790</b>	<b>1.342.685</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.901.365</b>	<b>5.274.561</b>
4	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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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, ejendomsomkostninger 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 omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, og tab på debitorer.

**Finansielle poster**

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

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning henholdsvis finansiel indtægt.

**Skatter**

Virksomheden er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsrapporten, idet aktuel og udskudt skat påhviler interessenterne.

**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.

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.

**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.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**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.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

## 1. Materielle anlægsaktiver

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 313 og en afkastprocent på 10%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter i hovedparten af ejendommens samlede arealer. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien taget højde for en lang liggetid ved salg.

Der har været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 2. Egenkapital

Beløb i DKK	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16</i>	
Saldo pr. 01.07.15	3.931.876
Forslag til resultatdisponering	-1.197.301
Saldo pr. 30.06.16	2.734.575

**3. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.16	Gæld i alt 30.06.15
Gæld til realkreditinstitutter	167.054	0	1.059.916	1.233.963
I alt	167.054	0	1.059.916	1.233.963

**4. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.060 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.100.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.100.

Ejerpantebrev i Pamischan ApS nom. t.DKK 650 stillet til sikkerhed for alt mellemværende med Vestjysk Bank A/S.

Til sikkerhed for mellemværende med Vestjysk Bank A/S er der stillet fuldstændig solidarisk selvskyldnerkaution på max. t.DKK 1.000.

Udlæg t.DKK 575 foretaget i interesentskabets investeringsejendom af skatteministeriet vedr. Pamischan ApS's andel.

Det skal dog bemærkes, at Pamischan ApS bestrider gældens størrelse helt eller delvist.