

Pan Ejendomme ApS  
Knæverhedevej 7  
9300 Sæby

CVR-nr: 27 43 76 48

ÅRSRAPPORT 2015/16

(13. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23/11 2016



\_\_\_\_\_  
Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE****Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet.....	3

**Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016**

Anvendt regnskabspraksis .....	4
Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Noter .....	10

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Pan Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2015 - 30. april 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sæby, den 23/8 2016

**Direktion**



Tomo Kijanovic

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

### Til kapitalejerne i Pan Ejendomme ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Pan Ejendomme ApS for perioden 1. maj 2015 - 30. april 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sæby, den 23/8 2016

Honum & Dyg A/S

Per Dyg  
registreret revisor HD

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Pan Ejendomme ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Bygninger afskrives ikke

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**RESULTATOPGØRELSE**

1. MAJ 2015 - 30. APRIL 2016

	2015/16	2014/15
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>973.254</b>	<b>984.277</b>
Andre finansielle indtægter .....	10.593	8.381
Andre finansielle omkostninger .....	-402.680	-398.532
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>581.167</b>	<b>594.126</b>
Skat af årets resultat .....	-132.564	-143.377
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>448.603</b>	<b>450.749</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	350.000	350.000
Overført resultat .....	98.603	100.749
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>448.603</b>	<b>450.749</b>



**BALANCE PR. 30. APRIL 2016**  
**AKTIVER**

	2016	2015
Grunde og bygninger .....	15.281.275	15.281.275
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>15.281.275</b>	<b>15.281.275</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>15.281.275</b>	<b>15.281.275</b>
Periodeafgrænsningsposter .....	20.864	20.128
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>20.864</b>	<b>20.128</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>1.621.052</b>	<b>1.302.504</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>1.641.916</b>	<b>1.322.632</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>16.923.191</b>	<b>16.603.907</b>

**BALANCE PR. 30. APRIL 2016**  
**PASSIVER**

	2016	2015
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	589.045	490.442
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	350.000	350.000
<b>2 EGENKAPITAL .....</b>	<b>1.064.045</b>	<b>965.442</b>
Prioritetsgæld .....	3.011.529	3.226.503
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>3.011.529</b>	<b>3.226.503</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	219.000	223.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	465.964	443.659
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	12.041.679	11.604.835
Selskabsskat .....	97.091	115.377
Periodeafgrænsningsposter .....	22.203	23.460
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	1.680	1.631
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>12.847.617</b>	<b>12.411.962</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>15.859.146</b>	<b>15.638.465</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>16.923.191</b>	<b>16.603.907</b>

3 Eventualposter mv.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

2015/16

2014/15

**1 Selskabets hovedaktivitet**

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at besidde, drive og udleje fast ejendom.

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til re- sultatdispone- ring	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	125.000
Overført resultat.....	490.442	0	98.603	589.045
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	350.000	-350.000	350.000	350.000
	<u>965.442</u>	<u>-350.000</u>	<u>448.603</u>	<u>1.064.045</u>

Selskabets samlede indskudskapital på kr. 125.000 består af 125 anparter af kr. 1.000. Ingen anparter har særlige rettigheder.

**3 Eventualposter mv.**

Ingen.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er udstedt ejerpantebrev nom. 3.500.000.