

# **Panbolig ApS**

Høje Bøge 7, 2850 Nærum

**CVR-nr. 27 54 29 72**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 15/06 2018

---

Peter Andersen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Panbolig 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. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nærum, den 15. juni 2018

### Direktion

Peter Andersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Panbolig ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Panbolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 15. juni 2018

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Schwensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32172

## Selskabsoplysninger

Selskabet Panbolig ApS  
Høje Bøge 7  
2850 Nærum  
CVR-nr.: 27 54 29 72  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017  
Hjemsted: Rudersdal

Direktion Peter Andersen

Revisor Baker Tilly Denmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Poul Bundgaards Vej 1, 1.  
2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejerlejligheder samt foretage ejendomsinvesteringer igennem selskaber og kommanditselskaber.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 1.409.386, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 2.868.388.

Det er igen i år lykkedes selskabet at reducere den negative egenkapital på kr. 6.509.002 til en negativ egenkapital på kr. 2.868.388. Selskabet forventer positiv egenkapital fra 2019. Det negative resultat hidrører primært finansielle omkostninger. Resultat før skat forventes igen at være positivt fra 2019.

Selskabet har i juni 2017 indgået aftale med pengeinstitut om fremtidig akkord af selskabets bankgæld, såfremt en række betingelser opfyldes. Den usikrede gæld akkorderes til kurs 14, hvorfor ledelsen vurderer, at aftalen på sigt vil medføre en forbedret likviditet og finansiell situation.

Moderselskabet og den ultimative ejer har endvidere tilkendegivet at ville træde tilbage for de øvrige kreditorer.

På baggrund heraf aflægges årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-151.740</b>	<b>108.680</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-20.000	-20.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-171.740</b>	<b>88.680</b>
Finansielle indtægter		10.649	5.721.397
Finansielle omkostninger	3	-1.286.048	-473.108
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.447.139</b>	<b>5.336.969</b>
Skat af årets resultat	4	37.753	-560.740
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.409.386</b>	<b>4.776.229</b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-1.409.386	4.776.229
		<b>-1.409.386</b>	<b>4.776.229</b>

## Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		900.000	920.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>900.000</b>	<b>920.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	30.639	1.208.526
Deposita	7	52.785	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>83.424</b>	<b>1.208.526</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>983.424</b>	<b>2.128.526</b>
Færdigvarer og handelsvarer		23.000	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>23.000</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		171.012	171.012
Andre tilgodehavender		285.540	28.347
<b>Tilgodehavender</b>		<b>456.552</b>	<b>199.359</b>
Værdipapirer		0	11.121.000
<b>Værdipapirer</b>		<b>0</b>	<b>11.121.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>21.269</b>	<b>9.897</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>500.821</b>	<b>11.330.256</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.484.245</b>	<b>13.458.782</b>



## Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-2.993.388	-6.634.002
<b>Egenkapital</b>		<b>-2.868.388</b>	<b>-6.509.002</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	164.055
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>164.055</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.150.076	1.150.979
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>1.150.076</b>	<b>1.150.979</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	8	0	44.550
Andre kreditinstitutter, kortfristet gæld		2.843.921	13.459.768
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.000	40.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	4.262.311
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		67.189	659.664
Selskabsskat		126.302	0
Anden gæld		125.145	186.457
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.202.557</b>	<b>18.652.750</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.352.633</b>	<b>19.803.729</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.484.245</b>	<b>13.458.782</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	-6.634.002	-6.509.002
Modtaget koncerntilskud	0	5.050.000	5.050.000
Årets resultat	0	-1.409.386	-1.409.386
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>-2.993.388</b>	<b>-2.868.388</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt egenkapitalen, primært ved tab på aktier og ejendomme.

Selskabet har i juni 2017 indgået aftale med pengeinstitut om fremtidig akkord af selskabets bankgæld, såfremt en række betingelser opfyldes. Den usikrede gæld akkorderes til kurs 14, hvorfor ledelsen vurderer, at aftalen på sigt vil medføre en forbedret likviditet og finansiell situation.

Moderselskabet og den ultimative ejer har endvidere tilkendegivet at ville træde tilbage for de øvrige kreditorer.

På baggrund heraf aflægges årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	215.779	205.504
Andre finansielle omkostninger	<u>1.070.269</u>	<u>267.604</u>
	<b><u>1.286.048</u></b>	<b><u>473.108</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	126.302	0
Årets udskudte skat	<u>-164.055</u>	<u>560.740</u>
	<b><u>-37.753</u></b>	<b><u>560.740</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>kr.</u>
Kostpris 1. januar 2017	1.804.165
Kostpris 31. december 2017	<u>1.804.165</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	884.165
Årets afskrivninger	<u>20.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>904.165</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u><u>900.000</u></u></b>

### 6 Kapitalandele i associerede virksomheder

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar 2017	<u>2.200.000</u>	<u>2.200.000</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>2.200.000</u>	<u>2.200.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	<u>-2.200.000</u>	<u>-2.200.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>-2.200.000</u>	<u>-2.200.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u><u>0</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>

## Noter til årsrapporten

### 7 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele	Deposita
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar 2017	2.277.296	0
Tilgang i årets løb	240.000	52.785
Afgang i årets løb	-511.200	0
Kostpris 31. december 2017	<u>2.006.096</u>	<u>52.785</u>
Nedskrivninger 1. januar 2017	1.068.770	0
Årets værdireguleringer	906.687	0
Nedskrivninger 31. december 2017	<u>1.975.457</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>30.639</u></b>	<b><u>52.785</u></b>

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.195.529</u>	<u>1.150.076</u>	<u>0</u>	<u>1.150.076</u>
	<b><u>1.195.529</u></b>	<b><u>1.150.076</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.150.076</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 9 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytte, renter og royalties.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.150, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 953.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 144 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 120 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for t.kr. 24 er i selskabets egen besiddelse.

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Kronjylland er der givet pant i selskabets andele i K/S Asschenfelt, Thornton Road, Bradford, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 18.

Til sikkerhed for kredit i Sparekassen Kronjylland er der afgivet transport i tabsgaranti afgivet til realkreditinstitut på t.kr. 620.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Panbolig ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

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.

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

## 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. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

Grunde og bygninger	50	år
---------------------	----	----



## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Panbolig ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til dagsværdi.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.