


Panbolig ApS

Høje Bøge 7, 2850 Nærum

CVR-nr. 27 54 29 72

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 02/07 2016



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
Noter til årsrapporten	8
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Panbolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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 2. juli 2016

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 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske 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 Deres 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, De 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.

Valby, den 2. juli 2016

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91



Morten Schwensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Panbolig ApS Høje Bøge 7 2850 Nærum
	CVR-nr.: 27 54 29 72 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Rudersdal
Direktion	Peter Andersen
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 1.209.109, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 11.285.231.

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

Selskabets likviditet er bundet i aktier og ejendomme, der ligger til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, og likviditeten er således anstrengt.

Ledelsen forhandler med det primære pengeinstitut om en afvikling af gælden ved salg af de pantsatte værdipapirer, samt aftale om akkord. Det forventes at den usikrede gæld akkorderes til kurs 10-20. Pengeinstituttet har tilkendegivet overfor ledelsen, at man er enige om hovedvilkår i en akkordaftale. Ledelsen forventer at aftalen er på plads senest i løbet af efteråret 2016. Den ultimative ejer har i den forbindelse tilkendegivet at ville tilføre likvider til opfyldelse af akkordaftalen mv. Ledelsen forventer ikke, at gælden rentetilskrives frem mod indgåelsen af aftale om akkord.

Selskabet har gæld til søsterselskab, der er under konkurs. Ledelsen forventer i den forbindelse at indgå handel med kurator om betaling af et beløb, der ikke vil have indflydelse på Panbolig ApS's aflæggelse af årsrapport under forudsætning af fortsat drift.

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.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttotab		-90.107	549.183
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-20.000	-20.000
Resultat før finansielle poster		-110.107	529.183
Finansielle indtægter	2	1.756.745	737.906
Finansielle omkostninger	3	-437.529	-310.248
Resultat før skat		1.209.109	956.841
Skat af årets resultat	4	0	396.685
Årets resultat		1.209.109	1.353.526
 Resultatdisponering			
Overført resultat		1.209.109	1.353.526
		1.209.109	1.353.526

Balance 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		940.000	960.000
Materielle anlægsaktiver	5	<u>940.000</u>	<u>960.000</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	345.516	317.575
Finansielle anlægsaktiver		<u>345.516</u>	<u>317.575</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.285.516</u>	<u>1.277.575</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		255.012	373.268
Andre tilgodehavender		18.295	39.099
Udskudt skatteaktiv		396.685	396.685
Tilgodehavender		<u>669.992</u>	<u>809.052</u>
Værdipapirer		7.540.500	6.192.000
Værdipapirer		<u>7.540.500</u>	<u>6.192.000</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>10.532</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>8.210.492</u>	<u>7.011.584</u>
Aktiver i alt		<u><u>9.496.008</u></u>	<u><u>8.289.159</u></u>

Balance 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-11.410.231	-12.619.340
Egenkapital	8	-11.285.231	-12.494.340
Andre hensættelser		890.108	1.432.408
Hensatte forpligtelser i alt		890.108	1.432.408
Gæld til realkreditinstitutter		1.240.000	1.240.000
Langfristede gældsforpligtelser	9	1.240.000	1.240.000
Andre kreditinstitutter, kortfristet gæld		13.455.114	13.952.157
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.000	40.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.514.557	3.879.626
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		556.203	162.750
Anden gæld		85.257	76.558
Kortfristede gældsforpligtelser		18.651.131	18.111.091
Gældsforpligtelser i alt		19.891.131	19.351.091
Passiver i alt		9.496.008	8.289.159
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Eventualposter m.v.	11		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

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

Selskabets likviditet er bundet i aktier og ejendomme, der ligger til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, og likviditeten er således anstrengt.

Ledelsen forhandler med det primære pengeinstitut om en afvikling af gælden ved salg af de pantsatte værdipapirer, samt aftale om akkord. Det forventes at den usikrede gæld akkorderes til kurs 10-20. Pengeinstituttet har tilkendegivet overfor ledelsen, at man er enige om hovedvilkår i en akkordaftale. Ledelsen forventer at aftalen er på plads senest i løbet af efteråret 2016. Den ultimative ejer har i den forbindelse tilkendegivet at ville tilføre likvider til opfyldelse af akkordaftalen mv. Ledelsen forventer ikke, at gælden rentetilskrives frem mod indgåelsen af aftale om akkord.

Selskabet har gæld til søsterselskab, der er under konkurs. Ledelsen forventer i den forbindelse at indgå handel med kurator om betaling af et beløb, der ikke vil have indflydelse på Panbolig ApS's aflæggelse af årsrapport under forudsætning af fortsat drift.

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>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>1.756.745</u>	<u>737.906</u>
	<u>1.756.745</u>	<u>737.906</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	193.568	193.486
Andre finansielle omkostninger	<u>243.961</u>	<u>116.762</u>
	<u>437.529</u>	<u>310.248</u>

Noter til årsrapporten

	2015 DKK	2014 DKK
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	0	-396.685
	<u>0</u>	<u>-396.685</u>

Grundet usikkerhed om fremtidig anvendelse af selskabets udskudte skatteaktiv, har ledelsen ved aflæggelse af årsregnskabet for 2015 valgt at fastholde værdien af skatteaktivet pr. 31/12 2014.

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar 2015	1.770.375
Tilgang i årets løb	33.790
Kostpris 31. december 2015	<u>1.804.165</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	844.165
Årets afskrivninger	20.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>864.165</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>940.000</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2015	<u>2.200.000</u>	<u>2.200.000</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>2.200.000</u>	<u>2.200.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	<u>-2.200.000</u>	<u>-2.200.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>-2.200.000</u>	<u>-2.200.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Ejendomsinvesteringsselskabet Nynäshamn Å/S under tvangsopløsning *	Gentofte	50%	-1.900.557	-85.696

* Tallene er indskrevet for regnskabsår 2014, der er selskabets senest aflagte årsrapport.

Noter til årsrapporten

7 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar 2015	1.786.026
Tilgang i årets løb	<u>191.270</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>1.977.296</u>
Nedskrivninger 1. januar 2015	1.800.751
Årets værdireguleringer	<u>-168.971</u>
Nedskrivninger 31. december 2015	<u>1.631.780</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>345.516</u></u>

8 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	-12.619.340	-12.494.340
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.209.109</u>	<u>1.209.109</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>-11.410.231</u></u>	<u><u>-11.285.231</u></u>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015 DKK	Gæld 31. december 2015 DKK	Afdrag næste år DKK	Restgæld efter 5 år DKK
Gæld til realkreditinstitutter	1.240.000	1.240.000	0	1.240.000
	1.240.000	1.240.000	0	1.240.000

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.240, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 940.

Seiskabet 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. 31/12/2015 udgør negativ t.kr. 890.

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Kronjylland er der givet pant i 1.050 stk. aktier i ejendomsinvesteringsselskabet Nynäshamn A/S, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12/2015 udgør kr. 0.

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

11 Eventualposter m.v.

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

Noter til årsrapporten

12 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Intercasting Holding ApS

100%

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Intercasting Holding ApS

Høje Bøje 7

2850 Nærum

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Panbolig ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv..

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid
Grunde og bygninger	50 år

Kapitalandele i associeret virksomhed

Kapitalandele i associeret virksomhed måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets 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.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associeret virksomhed.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til dagsværdi.

Pantebrevs- og obligationsbeholdning, der omfatter pantebreve og obligationer, der forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevenes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskurs.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat 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, opgjort på grundlag af den 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.