

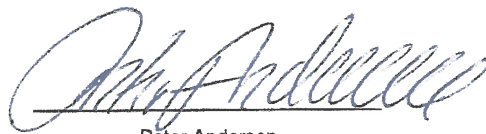
## **Panbolig ApS**

Høje Bøge 7, 2850 Nærum

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

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 19/06 2017



Peter Andersen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Side

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	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	15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 19. juni 2017

Direktion

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Peter Andersen', is written over the printed name.

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 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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 19. juni 2017

**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  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
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 2016 udviser et overskud på kr. 4.776.229, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 6.509.002.

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 2017. 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.

### 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

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>108.680</b>	<b>-90.107</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-20.000	-20.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>88.680</b>	<b>-110.107</b>
Finansielle indtægter	2	5.721.397	1.756.745
Finansielle omkostninger	3	-473.108	-437.529
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.336.969</b>	<b>1.209.109</b>
Skat af årets resultat	4	-560.740	0
<b>Årets resultat</b>		<b>4.776.229</b>	<b>1.209.109</b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat		4.776.229	1.209.109
		<b>4.776.229</b>	<b>1.209.109</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		920.000	940.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>920.000</u>	<u>940.000</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	1.208.526	345.516
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>1.208.526</u>	<u>345.516</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>2.128.526</u>	<u>1.285.516</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		171.012	255.012
Andre tilgodehavender		28.347	18.295
Udskudt skatteaktiv		0	396.685
<b>Tilgodehavender</b>		<u>199.359</u>	<u>669.992</u>
Værdipapirer		11.121.000	7.540.500
<b>Værdipapirer</b>		<u>11.121.000</u>	<u>7.540.500</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>9.897</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>11.330.256</u>	<u>8.210.492</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>13.458.782</u></u>	<u><u>9.496.008</u></u>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>-6.634.002</u>	<u>-11.410.231</u>
<b>Egenkapital</b>		<u><b>-6.509.002</b></u>	<u><b>-11.285.231</b></u>
Hensættelse til udskudt skat		164.055	0
Andre hensættelser		<u>0</u>	<u>890.108</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>164.055</b></u>	<u><b>890.108</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.150.979</u>	<u>1.240.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<u><b>1.150.979</b></u>	<u><b>1.240.000</b></u>
Kortfristet del af langfristet gæld	8	44.550	0
Andre kreditinstitutter, kortfristet gæld		13.459.768	13.455.114
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.000	40.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.262.311	4.514.557
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		659.664	556.203
Anden gæld		<u>186.457</u>	<u>85.257</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>18.652.750</b></u>	<u><b>18.651.131</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>19.803.729</b></u>	<u><b>19.891.131</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u><b>13.458.782</b></u></u>	<u><u><b>9.496.008</b></u></u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	-11.410.231	-11.285.231
Årets resultat	0	4.776.229	4.776.229
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>125.000</b>	<b>-6.634.002</b>	<b>-6.509.002</b>

## 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 2017. 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>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>5.721.397</u>	<u>1.756.745</u>
	<b><u>5.721.397</u></b>	<b><u>1.756.745</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	205.504	193.568
Andre finansielle omkostninger	<u>267.604</u>	<u>243.961</u>
	<b><u>473.108</u></b>	<b><u>437.529</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	560.740	0
	<u>560.740</u>	<u>0</u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg-
		ninger
		<u>kr.</u>
Kostpris 1. januar 2016		1.770.375
Tilgang i årets løb		33.790
Kostpris 31. december 2016		<u>1.804.165</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016		884.165
Årets afskrivninger		0
Af- og nedskrivninger 31. december 2016		<u>884.165</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>		<u><u>920.000</u></u>

## Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	kr.
<b>6 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2016	2.200.000	2.200.000
Kostpris 31. december 2016	2.200.000	2.200.000
Værdireguleringer 1. januar 2016	-2.200.000	-2.200.000
Værdireguleringer 31. december 2016	-2.200.000	-2.200.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsinvesteringsselskabet Nynäshamn A/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>kr.</u>
Kostpris 1. januar 2016	1.977.296
Tilgang i årets løb	<u>300.000</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>2.277.296</u>
Nedskrivninger 1. januar 2016	1.631.780
Årets værdireguleringer	234.556
Tilbageførsel af nedskrivninger	<u>-797.566</u>
Nedskrivninger 31. december 2016	<u>1.068.770</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u><u>1.208.526</u></u></b>

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.240.000</u>	<u>1.195.529</u>	<u>44.550</u>	<u>968.252</u>
	<b><u><u>1.240.000</u></u></b>	<b><u><u>1.195.529</u></u></b>	<b><u><u>44.550</u></u></b>	<b><u><u>968.252</u></u></b>

## Noter til årsrapporten

### 9 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 2016 udgør t.kr. 920.

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 2016 udgør t.kr. 1.215

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 2016 udgør kr. 0.

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

### 10 Eventualposter m.v.

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

### 11 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Bestemmende indflydelse

Intercasting Holding ApS

## Noter til årsrapporten

### 11 Nærtstående parter og ejerforhold (Fortsat)

#### 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 2016 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

### Nettoomsætning

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

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

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 foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### 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.

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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.