

Panbolig ApS

Høje Bøge 7, 2850 Nærum

CVR-nr. 27 54 29 72

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 31. august 2020

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

13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 31. august 2020

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 2019 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 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 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 31. august 2020

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
	Stiftet: 14. januar 2004
	Hjemsted: Rudersdal
Direktion	Peter Andersen
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive konsulentvirksomhed og ejendomsinvestering, samt anden beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 524.112, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en negativ egenkapital på kr. 2.740.267.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes at selskabet ikke er væsentligt påvirket af udbruddet, da selskabets drift har været uændret og derfor upåvirket. Om end det er i et tidligt stadie at vurdere effekterne heraf, er det ledelsens vurdering, at udbruddet ikke vil resultere i væsentlige økonomiske konsekvenser for det kommende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		725.767	-90.037
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-20.168	-20.168
Resultat før finansielle poster		705.599	-110.205
Finansielle indtægter		2.370	0
Finansielle omkostninger	3	-57.621	-285.786
Resultat før skat		650.348	-395.991
Skat af årets resultat	4	-126.236	0
Årets resultat		524.112	-395.991
 Resultatdisponering			
Overført resultat		524.112	-395.991
		524.112	-395.991

Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		960.243	980.411
Materielle anlægsaktiver	5	960.243	980.411
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Deposita	7	59.191	157.206
Finansielle anlægsaktiver		59.191	157.206
Anlægsaktiver i alt		1.019.434	1.137.617
Færdigvarer og handelsvarer		23.000	23.000
Varebeholdninger		23.000	23.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		171.012	171.012
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		932.130	0
Andre tilgodehavender		19.399	60.999
Tilgodehavender		1.122.541	232.011
Likvide beholdninger		354.345	44.925
Omsætningsaktiver i alt		1.499.886	299.936
Aktiver i alt		2.519.320	1.437.553

Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-2.865.267	-3.389.379
Egenkapital		-2.740.267	-3.264.379
Gæld til realkreditinstitutter		1.012.005	1.069.338
Langfristede gældsforpligtelser	8	1.012.005	1.069.338
Kortfristet del af langfristet gæld	8	45.594	34.449
Andre kreditinstitutter, kortfristet gæld		3.094.979	2.839.780
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.000	40.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	120.052
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		566.196	475.325
Selskabsskat		126.236	0
Anden gæld		374.577	122.988
Kortfristede gældsforpligtelser		4.247.582	3.632.594
Gældsforpligtelser i alt		5.259.587	4.701.932
Passiver i alt		2.519.320	1.437.553
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	-3.389.379	-3.264.379
Årets resultat	0	524.112	524.112
Egenkapital 31. december 2019	125.000	-2.865.267	-2.740.267

Noter

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>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
2 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>57.621</u>	<u>285.786</u>
	<u>57.621</u>	<u>285.786</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>126.236</u>	<u>0</u>
	<u>126.236</u>	<u>0</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger kr.
Kostpris 1. januar 2019	1.904.744
Kostpris 31. december 2019	1.904.744
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	924.333
Årets afskrivninger	20.168
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	944.501
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	960.243

6 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2019 kr.	2018 kr.
Kostpris 1. januar 2019	2.200.000	2.200.000
Afgang i årets løb	-2.200.000	0
Kostpris 31. december 2019	0	2.200.000
Værdireguleringer 1. januar 2019	-2.200.000	-2.200.000
Årets afgang	2.200.000	0
Værdireguleringer 31. december 2019	0	-2.200.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	0	0

Noter

7 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Deposita</u> kr.
Kostpris 1. januar 2019	157.206
Tilgang i årets løb	<u>-98.015</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>59.191</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>59.191</u></u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019 <u>kr.</u>	Gæld 31. december 2019 <u>kr.</u>	Afdrag næste år <u>kr.</u>	Restgæld efter 5 år <u>kr.</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.103.787</u>	<u>1.057.599</u>	<u>45.594</u>	<u>783.657</u>
	<u><u>1.103.787</u></u>	<u><u>1.057.599</u></u>	<u><u>45.594</u></u>	<u><u>783.657</u></u>

Noter

9 Eventualforpligtelser

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. 1.058 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 960.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Panbolig ApS for 2019 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 posterings 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.

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
---------------------	----	----

Kapitalandele i associerede virksomheder

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til dagsværdi.

Varebeholdninger

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

Kostpris for handelsvarer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 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.