

**EV Pantebreve ApS**  
CO DEAS A/S Skibbrogade 3  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 28108222

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2018

**Dirigent**

---

Navn: Steen Petersen

## Indholdsfortegnelse

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger   | 1                  |
| Ledelsespåtegning  | 2                  |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 3                  |
| Ledelsesberetning  | 4                  |
| Resultatopgørelse for 2017                                       | 5                  |
| Balance pr. 31.12.2017   | 6                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2017                                    | 8                  |
| Noter  | 9                  |
| Anvendt regnskabspraksis   | 10                 |

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

EV Pantebreve ApS  
CO DEAS A/S Skibbrogade 3  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 28108222  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Direktion

Steen Petersen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for EV Pantebreve ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2017 - 31.12.2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 31.05.2018

### Direktion

Steen Petersen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i EV Pantebreve ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EV Pantebreve ApS for regnskabsperioden 01.01.2017 – 31.12.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 31.05.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kenneth Biirsdahl

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32123

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering i og handel med pantebreve, herunder opkøb, salg og udlejning af ejendomme i forbindelse med nødlidende pantebreve.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår realiseret et underskud på 44 t.kr. mod et underskud sidste år på 133 t.kr.

Der er usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendomme til videresalg som følge af det nuværende ustabile ejendomsmarked.

Det er ledelsens forventning, at selskabets løbende drift kombineret med salg af investeringsejendomme vil generere tilstrækkelig likviditet til, at selskabet kan fortsætte driften.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017

|  | <u>Note</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>               |             | <b>351.229</b>            | <b>596.800</b>            |
| Andre finansielle indtægter            |             | 0                         | 4.965                     |
| Andre finansielle omkostninger         |             | <u>(395.005)</u>          | <u>(734.954)</u>          |
| <b>Årets resultat</b>                  |             | <b><u>(43.776)</u></b>    | <b><u>(133.189)</u></b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |             |                           |                           |
| Overført resultat                      |             | <u>(43.776)</u>           | <u>(133.189)</u>          |
|  |             | <b><u>(43.776)</u></b>    | <b><u>(133.189)</u></b>   |

**Balance pr. 31.12.2017**

|   | <b>Note</b> | <b>2017</b>      | <b>2016</b>      |
|---|-------------|------------------|------------------|
|   |             | <b>kr.</b>       | <b>kr.</b>       |
| Fremstillede varer og handelsvarer          |             | 8.000.000        | 8.000.000        |
| <b>Varebeholdninger</b>                     |             | <b>8.000.000</b> | <b>8.000.000</b> |
| <br>  |             |                  |                  |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |             | 1.125            | 57.484           |
| Andre tilgodehavender                       |             | 32.549           | 0                |
| Periodeafgrænsningsposter                   |             | 36.565           | 0                |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |             | <b>70.239</b>    | <b>57.484</b>    |
| <br>  |             |                  |                  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |             | <b>8.070.239</b> | <b>8.057.484</b> |
| <br>  |             |                  |                  |
| <b>Aktiver</b>                              |             | <b>8.070.239</b> | <b>8.057.484</b> |



**Balance pr. 31.12.2017**

|  | <u>Note</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital                       |             | 300.000                   | 300.000                   |
| Overført overskud eller underskud        |             | <u>(566.480)</u>          | <u>(522.704)</u>          |
| <b>Egenkapital</b>                       |             | <b><u>(266.480)</u></b>   | <b><u>(222.704)</u></b>   |
| <br>                                     |             |                           |                           |
| Bankgæld                                 |             | 7.927.146                 | 7.807.426                 |
| Deposita                                 |             | 128.250                   | 246.956                   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |             | 204.964                   | 122.144                   |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |             | 16.835                    | 16.835                    |
| Anden gæld                               |             | <u>59.524</u>             | <u>86.827</u>             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |             | <b><u>8.336.719</u></b>   | <b><u>8.280.188</u></b>   |
| <br>                                     |             |                           |                           |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |             | <b><u>8.336.719</u></b>   | <b><u>8.280.188</u></b>   |
| <br>                                     |             |                           |                           |
| <b>Passiver</b>                          |             | <b><u>8.070.239</u></b>   | <b><u>8.057.484</u></b>   |
| <br>                                     |             |                           |                           |
| Going concern                            | 1           |                           |                           |
| Eventualaktiver                          | 2           |                           |                           |
| Eventualforpligtelser                    | 3           |                           |                           |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 4           |                           |                           |

## Egenkapitaloppgørelse for 2017

|                           | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 300.000                                 | (522.704)  | (222.704)            |
| Årets resultat            | 0                                       | (43.776)   | (43.776)             |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>300.000</b>                          | <b>(566.480)</b>   | <b>(266.480)</b>     |

## Noter

### 1. Going concern

Det er ledelsens forventning, at selskabets løbende drift kombineret med salg af investeringsejendomme vil generere tilstrækkelig likviditet til, at selskabet kan fortsætte driften.

### 2. Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på 1.047 t.kr. Det udskudte skatteaktiv påhviler hovedsageligt underskudsfræmførsel og værdiregulering af ejendommene.

### 3. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en akkorderingsaftale med Den Jyske Sparekasse, der indebærer en samlet akkordering af bankgælden med t.DKK 5.570, hvoraf de aftalte forudsætninger for i alt t.DKK 4.000 af akkorderingen er opfyldt pr. 31.12.14. Den resterende akkordering på t.DKK 1.333 effektueres endeligt ved salg af den sidste lagerejendom i selskabet.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Steen Petersen ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber, og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Den Jyske Sparekasse er deponeret ejerpantebrev, nom. 10.500 t.kr., i en ejendom.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør 8.000 t.kr. pr. 31.12.2017 mod 8.000 t.kr. pr. 31.12.2016.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomme mv.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Balancen**

#### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen for ejendomme til videresalg omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af handelsomkostninger og ejendomsforbedringer.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af omkostninger, der skal afholdes ved at effektuere salget.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.