

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

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.04.2019

Dirigent

Navn: Steen Petersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2018	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: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Steen Petersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 30.04.2019

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 regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 30.04.2019

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 318 t.kr. mod et underskud sidste år på 44 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 genere 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 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		86.114	351.229
Andre finansielle omkostninger		<u>(405.016)</u>	<u>(395.005)</u>
Årets resultat		<u>(318.902)</u>	<u>(43.776)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(318.902)</u>	<u>(43.776)</u>
		<u>(318.902)</u>	<u>(43.776)</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Fremstillede varer og handelsvarer		8.000.000	8.000.000
Varebeholdninger		8.000.000	8.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.013	1.125
Andre tilgodehavender		0	32.549
Periodeafgrænsningsposter		31.485	36.565
Tilgodehavender		34.498	70.239
Omsætningsaktiver		8.034.498	8.070.239
Aktiver		8.034.498	8.070.239

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført overskud eller underskud		<u>(885.382)</u>	<u>(566.480)</u>
Egenkapital		<u>(585.382)</u>	<u>(266.480)</u>
Bankgæld		8.079.433	7.927.146
Deposita		188.250	128.250
Leverandører af varer og tjenesteydelser		221.310	204.964
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.835	16.835
Anden gæld		<u>114.052</u>	<u>59.524</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>8.619.880</u>	<u>8.336.719</u>
Gældsforpligtelser		<u>8.619.880</u>	<u>8.336.719</u>
Passiver		<u>8.034.498</u>	<u>8.070.239</u>
Going concern	1		
Eventualaktiver	2		
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitaloppgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	300.000	(566.480)	(266.480)
Årets resultat	0	(318.902)	(318.902)
Egenkapital ultimo	300.000	(885.382)	(585.382)

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 forsætte driften.

2. Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på 1.888 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 5.570 t.kr, hvoraf de aftalte forudsætninger for i alt 4.000 t.kr. af akkorderingen er opfyldt pr. 31.12.14. Den resterende akkordering på 1.333 t.kr. effektueres endeligt ved salg af den sidste ejendom 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 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber fra og med 1.juli 2012. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve i ejendomme for nominelt 10.500 t.kr., heraf er 9.950 t.kr. underpantsat til Den Jyske Sparekasse til sikkerhed for mellemværende.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 8.000 kr. pr. 31.12.2018 mod 8.000 t.kr. pr. 31.12 2017.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 består af lejeindtægter fra udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet

Andre eksterne omkostninger

Andre 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 omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Varebeholdninger

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

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 nominal værdi.