

Pant Invest I ApS

Viborgvej 20, 7400 Herning

CVR-nr. 28 66 15 09

Årsrapport for 2015/16

10. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. september 2016

Michael Lisbjerg Nordestgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Påtegninger og erklæringer | |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Beretning | 6 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Noter til årsrapporten | 10 |
| Regnskabspraksis | 12 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Pant Invest I ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 2. september 2016

Direktionen

Michael Lisbjerg Nordestgaard

Allan Odgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Pant Invest I ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Pant Invest I ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen til årsregnskabet uden at foretage yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Efter vor vurdering er informationerne i ledelsesberetningen i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 2. september 2016

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan Buskbjerg

Registreret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|--------------------|---|
| Selskabet | Pant Invest I ApS Viborgvej 20 7400 Herning |
| | CVR-nr.: 28 66 15 09 |
| | Stiftet: 3. juli 2006 |
| | Hjemstedskommune: Herning |
| | Regnskabsår: 1. juli til 30. juni |
| Direktionen | Michael Lisbjerg Nordestgaard Allan Odgaard |
| Revision | Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning |

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af ejendomme.

Udviklingen i regnskabsåret

Drift af udlejningsejendommene blev tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| | Note | 2015/16 DKK | 2014/15 DKK |
|---|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.546.578 | 1.469.538 |
| Personaleomkostninger | 1 | -184.063 | -207.349 |
| Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver | | 188.411 | 0 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 2.792.121 | 0 |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | | -389.295 | 321.543 |
| Resultat af primær drift | | 3.953.752 | 1.583.732 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 2.174.564 | 247.342 |
| Andre finansielle indtægter | | 44.060 | 15.220 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -936.129 | -928.432 |
| Resultat før skat | | 5.236.247 | 917.862 |
| Skat af årets resultat | 3 | -673.662 | 391.987 |
| Årets resultat | | 4.562.585 | 1.309.849 |
| Der foreslås fordelt således: | | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 1.418.636 | 247.342 |
| Overført resultat | | 3.143.949 | 1.062.507 |
| | | 4.562.585 | 1.309.849 |

Balance pr. 30. juni

Aktiver

| | 2016 | 2015 |
|---|-------------------|-------------------|
| Note | DKK | DKK |
| Investeringsejendomme | 26.500.000 | 24.625.852 |
| Materielle anlægsaktiver | 26.500.000 | 24.625.852 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 4 3.473.372 | 1.298.808 |
| Finansielle anlægsaktiver | 3.473.372 | 1.298.808 |
| Anlægsaktiver | 29.973.372 | 25.924.660 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder | 0 | 25.345 |
| Udskudte skatteaktiver | 0 | 366.642 |
| Andre tilgodehavender | 814.307 | 104.155 |
| Tilgodehavender | 814.307 | 496.142 |
| Likvide beholdninger | 620.647 | 18.455 |
| Omsætningsaktiver | 1.434.954 | 514.597 |
| Aktiver | 31.408.326 | 26.439.257 |

Balance pr. 30. juni

Passiver

| | Note | 2016 DKK | 2015 DKK |
|---|-----------|--------------------------|--------------------------|
| Anpartskapital | | 3.500.000 | 3.500.000 |
| Reserver for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 2.355.444 | 936.808 |
| Overført resultat | | 2.250.168 | -893.781 |
| Egenkapital | 5 | <u>8.105.612</u> | <u>3.543.027</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | 6 | 307.020 | 0 |
| Andre hensatte forpligtelser | 7 | 147.519 | 201.517 |
| Hensatte forpligtelser | | <u>454.539</u> | <u>201.517</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 16.585.579 | 17.225.651 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | | 2.930.502 | 0 |
| Anden gæld | | 905.000 | 2.172.338 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 8 | <u>20.421.081</u> | <u>19.397.989</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år | | 301.964 | 227.784 |
| Kreditinstitutter | | 419.392 | 1.702.077 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 683.612 | 578.136 |
| Anden gæld | | 1.022.126 | 788.727 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>2.427.094</u> | <u>3.296.724</u> |
| Gældsforpligtelser | | <u>22.848.175</u> | <u>22.694.713</u> |
| Passiver | | <u>31.408.326</u> | <u>26.439.257</u> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |
| Eventualforpligtelser | 10 | | |

Noter til årsrapporten

| | | 2015/16 DKK | 2014/15 DKK | | |
|---|-----------------------|---|------------------------------|--|------------------|
| 1 Personaleomkostninger | | | | | |
| Lønninger | | 149.222 | 156.215 | | |
| Øvrige personaleomkostninger | | 34.841 | 51.134 | | |
| | | <u>184.063</u> | <u>207.349</u> | | |
| 2 Finansielle omkostninger | | | | | |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | | 30.476 | 20.145 | | |
| Andre finansielle omkostninger | | 905.653 | 908.287 | | |
| | | <u>936.129</u> | <u>928.432</u> | | |
| 3 Skat af årets resultat | | | | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | | 0 | -25.345 | | |
| Regulering af udskudt skat | | 673.662 | -366.642 | | |
| | | <u>673.662</u> | <u>-391.987</u> | | |
| 4 Finansielle anlægsaktiver | | | | | |
| | | | Egenkapital- | | |
| <u>Virksomhed</u> | <u>Hjemsted</u> | <u>Egenkapital</u> | <u>Årets resultat</u> | <u>Ejerandel</u> | <u>andel</u> |
| BTP Poolpulje ApS | Herning | 3.355.928 | 2.198.053 | 100% | 3.355.928 |
| 5 Egenkapital | | | | | |
| | | Reserver for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode | Overført resultat | Forslag til udbytte for regnskabsåret | I alt |
| | <u>Anpartskapital</u> | <u>Egenkapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>Forslag til udbytte for regnskabsåret</u> | <u>I alt</u> |
| Egenkapital pr. 1. juli | 3.500.000 | 936.808 | -893.781 | 0 | 3.543.027 |
| Årets resultat | 0 | 1.418.636 | 3.143.949 | 0 | 4.562.585 |
| Egenkapital pr. 30. juni | <u>3.500.000</u> | <u>2.355.444</u> | <u>2.250.168</u> | <u>0</u> | <u>8.105.612</u> |
| 6 Hensættelse til udskudt skat | | | | | |
| Udskudt skat vedrører anlægsaktiver, gældsforpligtelser og skattemæssigt underskud. | | | | | |

Noter til årsrapporten

| | 2015/16 DKK | 2014/15 DKK |
|---|----------------|----------------|
| 7 Andre hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelse til indvendig vedligeholdelse Nyvangsvej 33 | 82.852 | 104.457 |
| Hensættelse til indvendig vedligeholdelse Gethersvej 30 | 64.667 | 97.060 |
| | <u>147.519</u> | <u>201.517</u> |

8 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 19.391.703 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 17.692.543, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør DKK 26.500.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 5.962.236, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

Herudover er der stillet sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på DKK 3.449.894 i likvide beholdninger.

10 Eventualforpligtelser

Der er afgivet selvskyldnerkaution overfor BTP Poolpulje ApS.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og de øvrige selskaber i koncernen. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet, hæfter selskabet begrænset og subsidiært for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Pant Invest I ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

I henhold til årsregnskabslovens § 110 stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Regnskabspraksis

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, sociale omkostninger, pensioner mv. samt øvrige løn- og personaleafhængige omkostninger.

Resultatet af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet for året med fradrag af afskrivninger af goodwill under posterne "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsjendomme til dagsværdi fastsat på baggrund af skønnet markedsværdi/dagsværdi. Op- eller nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af den pågældende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi opgjort med tillæg af resterende positiv forskelsværdi (koncerngoodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ koncerngoodwill). Afskrivningsmetoden for koncerngoodwill er, ud fra en konkret vurdering af aktivets økonomiske værdi og levetid, ansat til 5 år. (Afskrivningsperioden for koncerngoodwill er, ud fra en konkret vurdering af aktivets økonomiske værdi og levetid og med hjemmel i årsregnskabsloven § 53, stk. 2, ansat til mere end 5 år.)

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de tilknyttede og associerede virksomheder.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har selskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller en faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen. Andre hensatte forpligtelser omfatter indvendige vedligeholdelsesforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Da selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet, vil skattebeløb ikke fremgå af balancen som særskilt post, idet det overføres til mellemregning med moderselskabet.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de følgende perioder måles lånene til markedsværdi/dagsværdi. Op- og nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.