

PENK EJENDOMME ApS
Englandsgade 25
5000 Odense C


CVR-nummer 32894399

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 31/5 2016


Thomas Bøgholm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

PENK EJENDOMME ApS
Englandsgade 25
5000 Odense C

Hjemstedskommune: Odense
CVR-nummer: 32894399
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Direktion

Thomas Bøgholm
Jon Stefansson

Tilknyttede virksomheder

Penk Invest ApS
Englandsgade 25
5000 Odense C

Associerede virksomheder

CS Ejendomsinvest A/S
Bleggaardsgade 6
7100 Vejle

Revisor

Dansk Revision Odense
Registreret revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for PENK EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og fi-

nansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, 31. maj 2016

Direktionen:



Thomas Bøgholm



Jon Stefansson

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i PENK EJENDOMME

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PENK EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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, at 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 vurderingen 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Odense M, 31. maj 2016

Dansk Revision Odense

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912



Per Fogh

Partner, registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været investering i fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider størrelsesgrænserne.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles

til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab samt fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab samt fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der

Anvendt regnskabspraksis

kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegå-

else af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger i form af bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Negativ udskudt skat er ikke indregnet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	2015	2014
Noter	DKK	1.000 DKK

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for Tønnesgade 3, Vejle ApS' samlede mellemværende med Nykredit A/S TDKK 3.249.

Selskabet har kautioneret for Penk Invest ApS' samlede mellemværende med Nykredit A/S TDKK 4.964.

Selskabet har kautioneret for CS Ejendomsinvest A/S' samlede mellemværende med Nykredit A/S TDKK 6.795.

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden Penk Invest ApS. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med Penk Invest ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør TDKK 0 pr. 31. december 2015. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

	2015	2014
Note	DKK	1.000 DKK
Resultatopgørelse		
Perioden 1. januar - 31. december		
	-6.875	-8
	2.584.462	312
1	432.437	504
2	13.000	13
	-275	0
	3.022.749	821
	0	0
	3.022.749	821
Forslag til resultatdisponering:		
	2.996.474	119
	26.275	702
	3.022.749	821

		2015	2014
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.899.010	315
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	2.640.213	2.228
	Finansielle anlægsaktiver	5.539.223	2.543
	Anlægsaktiver i alt	5.539.223	2.543
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	210.323	187
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	107.242	123
	Tilgodehavender	317.565	310
	Likvide beholdninger	21.281	23
	Omsætningsaktiver i alt	338.845	333
	Aktiver i alt	5.878.068	2.876

		2015	2014
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
5	Virksomhedskapital	80.000	80
6	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.677.468	1.681
	Overført resultat	1.092.677	1.066
7	Egenkapital i alt	5.850.145	2.827
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500	8
	Periodeafgrænsningsposter	20.423	41
	Kortfristede gældsforpligtelser	27.923	48
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	27.923	48
	Passiver i alt	5.878.068	2.876
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK
1 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		
Resultatandele fra associerede virksomheder	412.012	483
Indtægtsført koncernbadwill	20.425	20
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder i alt	432.437	504
2 Finansielle indtægter		
Renter tilknyttede virksomheder	4.000	4
Andre finansielle indtægter	9.000	9
Finansielle indtægter i alt	13.000	13
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	2	0
Kostpris 31. december	2	0
Værdireguleringer 1. januar	314.546	2
Årets resultatandel	2.584.462	312
Værdireguleringer 31. december	2.899.008	315
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	2.899.008	315
Navn	Hjemsted	Ejerandel
Penk Invest ApS	Odense Kommune	100 %
4 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	861.753	862
Kostpris 31. december	861.753	862
Værdireguleringer 1. januar	1.366.448	883
Årets resultatandel	412.012	483
Værdireguleringer 31. december	1.778.460	1.366
Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	2.640.213	2.228
Navn	Hjemsted	Ejerandel
CS Ejendomsinvest A/S	Vejle Kommune	24,3 %

Noter	2015	2014		
	DKK	1.000 DKK		
5 Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital, primo	80.000	80		
Virksomhedskapital i alt	80.000	80		
Virksomhedskapital, primo, indskudt 11.05.2010				
6 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				
Datterselskabsreserver, primo	1.680.994	1.562		
Årets henlæggelse til reserve (via resultatdisponering)	2.996.474	119		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i alt	4.677.468	1.681		
7 Egenkapital				
	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for netto- opskrivnin- ger	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	80	1.681	1.066	2.827
Årets resultat	0	2.996	26	3.022
Egenkapital ultimo	80	4.677	1.093	5.850