

Pank Ejendomme ApS

Gartnerivej 2A, 7500 Holstebro

CVR-nr. 37 49 34 30

Årsrapport

26. februar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. maj 2017.

Morten Pank
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 26. februar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 26. februar - 31. december 2016 for Pank Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 26. februar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 1. maj 2017

Direktion

Morten Pank

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til anpartshaveren i Pank Ejendomme ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Pank Ejendomme ApS for regnskabsåret 26. februar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 26. februar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 1. maj 2017

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Hans Madsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Pank Ejendomme ApS Gartnerivej 2A 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 37 49 34 30
	Stiftet: 26. februar 2016
	Hjemsted: Holstebro
	Regnskabsår: 26. februar 2016 - 31. december 2016 1. regnskabsår
Direktion	Morten Pank, Fuglehegnet 2, 7500 Holstebro
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	Pank Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 371 t.kr. Årets resultat efter skat udgør 64 t.kr.

Selskabet er stiftet den 26. februar 2016 og der er således ingen sammenligningstal. Ejendommen er købt pr. 1. april 2016, hvorfor driften alene omfatter 9 måneder i regnskabsåret.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 114 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 1,5 % af de samlede aktiver på 7.756 t.kr..

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Pank Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Afskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	50 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

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 samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Pank Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>26/2 - 31/12</u> <u>2016</u>
Bruttofortjeneste	370.855
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-69.147
Resultat før finansielle poster	301.708
Finansielle omkostninger	-218.702
Resultat før skat	83.006
Skat af årets resultat	-19.230
Årets resultat	63.776
 Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	63.776
Disponeret i alt	63.776

Balance

Aktiver		<u>31/12 2016</u>	<u>26/2 2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	<u>7.637.133</u>	<u>0</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.637.133</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.637.133</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>30.464</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>30.464</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>88.710</u>	<u>50.000</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>119.174</u>	<u>50.000</u>
	Aktiver i alt	<u>7.756.307</u>	<u>50.000</u>

Balance

Passiver		<u>31/12 2016</u>	<u>26/2 2016</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
3	Anpartskapital	50.000	50.000
4	Overført resultat	63.776	0
	Egenkapital i alt	<u>113.776</u>	<u>50.000</u>
 Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	49.694	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>49.694</u>	<u>0</u>
 Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	5.079.535	0
	Anden langfristet gæld	2.177.000	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.256.535</u>	<u>0</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	228.453	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.101	0
	Anden gæld	103.748	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>336.302</u>	<u>0</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.592.837</u>	<u>0</u>
	Passiver i alt	<u>7.756.307</u>	<u>50.000</u>
 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
7 Eventualposter			

Noter

		26/2 - 31/12 2016
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere		<u>0</u>
	<u>31/12 2016</u>	<u>26/2 2016</u>
2. Grunde og bygninger		
Tilgang i årets løb	<u>7.706.280</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>7.706.280</u>	<u>0</u>
Årets afskrivninger	<u>-69.147</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 31. december 2016	<u>-69.147</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>7.637.133</u>	<u>0</u>
3. Anpartskapital		
Anpartskapital 26. februar 2016	50.000	0
Kontant indskudt ved stiftelsen	<u>0</u>	<u>50.000</u>
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
4. Overført resultat		
Årets overførte overskud eller underskud	<u>63.776</u>	<u>0</u>
	<u>63.776</u>	<u>0</u>

Noter

5. Kortfristet del af langfristet gæld

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 26/2 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	228.453	4.238.481	5.307.988	0
Anden gæld	<u>0</u>	<u>2.104.433</u>	<u>2.177.000</u>	<u>0</u>
	<u>228.453</u>	<u>6.342.914</u>	<u>7.484.988</u>	<u>0</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.308 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 7.637 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.926 t.kr. til sikkerhed for gældsbevægelse under anden langfristet gæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

7. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Pank Holding ApS, CVR-nr. 34 88 56 80 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 76 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 28 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.