

Pank Ejendomme ApS

Gartnerivej 2A, 7500 Holstebro

CVR-nr. 37 49 34 30

Årsrapport

2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. marts 2021.

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 1. januar - 31. december 2020 | |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 26. marts 2021

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 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 26. marts 2021

KRØYER PEDERSEN

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

Hans Madsen
statsautoriseret revisor
mne18620

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | Pank Ejendomme ApS Gartnerivej 2A 7500 Holstebro |
| | CVR-nr.: 37 49 34 30 |
| | Stiftet: 26. februar 2016 |
| | Hjemsted: Holstebro |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december 5. regnskabsår |
| Direktion | Morten Pank |
| Revisor | KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S |
| Modervirksomhed | Pank ApS |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 616 t.kr. mod 525 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 231 t.kr. mod 146 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 761 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 10,5 % af de samlede aktiver på 7.268 t.kr.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|---|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 615.884 | 525.354 |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | -92.196 | -92.196 |
| Resultat før finansielle poster | 523.688 | 433.158 |
| Finansielle indtægter | 0 | 994 |
| Finansielle omkostninger | -225.633 | -246.334 |
| Resultat før skat | 298.055 | 187.818 |
| Skat af årets resultat | -66.838 | -41.354 |
| Årets resultat | 231.217 | 146.464 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 231.217 | 146.464 |
| Disponeret i alt | 231.217 | 146.464 |

Balance 31. december

| Aktiver | | 2020 | 2019 |
|--------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | | <u> </u> | <u> </u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 2 | Grunde og bygninger | 7.268.349 | 7.360.545 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>7.268.349</u> | <u>7.360.545</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>7.268.349</u> | <u>7.360.545</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0 | 28.563 |
| | Tilgodehavende selskabsskat | <u>0</u> | <u>1.753</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>0</u> | <u>30.316</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>0</u> | <u>193.196</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>0</u> | <u>223.512</u> |
| | Aktiver i alt | <u>7.268.349</u> | <u>7.584.057</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|--|------------------|------------------|
| Note | 2020 | 2019 |
| Egenkapital | | |
| Anpartskapital | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | 710.579 | 479.362 |
| Egenkapital i alt | 760.579 | 529.362 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 228.185 | 182.046 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 228.185 | 182.046 |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.730.535 | 4.965.952 |
| Anden gæld | 0 | 1.581.913 |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser i alt | 4.730.535 | 6.547.865 |
| 3 Kortfristet del af langfristet gæld | 250.903 | 249.672 |
| Gæld til pengeinstitutter | 818.189 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 20.406 | 10.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 279.772 | 0 |
| Selskabsskat | 20.699 | 0 |
| Anden gæld | 159.081 | 65.112 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 1.549.050 | 324.784 |
| Gældsforpligtelser i alt | 6.279.585 | 6.872.649 |
| Passiver i alt | 7.268.349 | 7.584.057 |

4 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

5 **Eventualposter**

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|--|---------------------------------|------------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2019 | 50.000 | 332.898 | 382.898 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 146.464 | 146.464 |
| Egenkapital 1. januar 2020 | 50.000 | 479.362 | 529.362 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 231.217 | 231.217 |
| | 50.000 | 710.579 | 760.579 |

Noter

| | 2020 | 2019 | | |
|--|-------------------|---------------------|--------------------|-------------------|
| 1. Personaleomkostninger | | | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 1 | 1 | | |
| | 31/12 2020 | 31/12 2019 | | |
| 2. Grunde og bygninger | | | | |
| Kostpris 1. januar | 7.706.280 | 7.706.280 | | |
| Kostpris 31. december | 7.706.280 | 7.706.280 | | |
| Afskrivninger 1. januar | -345.735 | -253.539 | | |
| Årets afskrivninger | -92.196 | -92.196 | | |
| Afskrivninger 31. december | -437.931 | -345.735 | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 7.268.349 | 7.360.545 | | |
| 3. Gældsforpligtelser | | | | |
| | Gæld i alt | Kortfristet | Langfristet | Restgæld |
| | 31/12 2020 | del af lang- | gæld | efter 5 år |
| | | fristet gæld | 31/12 2020 | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.981.438 | 250.903 | 4.730.535 | 3.885.706 |
| | 4.981.438 | 250.903 | 4.730.535 | 3.885.706 |

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.981 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 7.268 t.kr.

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

Noter

5. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Pank ApS, CVR-nr. 40 76 05 12 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for Skattestyrelsen fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Pank Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 ejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 fremover 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.