

# **PanPac Ejendomme ApS**

Fynsgade 4  
9700 Brønderslev

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**10/04/2019**

---

**Morten Nysted**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

PanPac Ejendomme ApS

Fynsgade 4

9700 Brønderslev

CVR-nr: 27279295

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

**Revisor**GBJ REVISION & ØKONOMISK RÅDGIVNING - REGISTRERET  
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Fynsgade 4

9700 Brønderslev

DK Danmark

CVR-nr: 14795707

P-enhed: 1000807130

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for PanPac Ejendomme ApS.

Vi anser årsrapporten som aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ligeledes anser vi den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Vi foreslår generalforsamlingen, at årets resultat kr. -184.516 anvendes således:

udbytte .....	0
overført til næste år.....	-184.516
ialt .....	-184.516

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingen til godkendelse.

Pandrup, den 12/01/2019

## Direktion

Torben Mogensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i PanPac Ejendomme ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PanPac Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Brønderslev, 12/01/2019

Morten Bruun Jacobsen , mne504  
Registreret Revisor, medl. af FSR-danske revisorer  
GBJ REVISION & ØKONOMISK RÅDGIVNING - REGISTRERET  
REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR: 14795707

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet.

Selskabets aktivitet er at eje og drive ejendommen Industrivej 18, Pandrup.

## Usikkerhed ved indregning eller måling.

Der er ikke nogen usædvanlige forhold, som har påvirket optagelsen af poster i regnskabet.

## Udvikling i aktiviteter og økonomisk forhold.

Udviklingen har været præget af markedsudviklingen, og er efter ledelsens opfattelse forløbet tilfredsstillende.

Ejendommens værdi er også i 2018 reguleret til dagsværdi. Værdien er beregnet til samme værdi som i 2017 og da der er anvendt kr. 560.403 i forbedring, er der over driften lavet en regulering på dette beløb.

## Forsknings- og udviklingsomkostninger og aktivitet.

Selskabet har ikke iværksat væsentlige forsknings- og udviklingsaktiviteter.

Aktiviteten har omfattet drift og udlejning af fast ejendom.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, der væsentligt påvirker selskabets finansielle stilling.

## Fremtidsforventninger.

Ledelsen forventer i det kommende år en positiv udvikling. Lejersituationen syntes stabil.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## GENERELT

Regnskabet er aflagt i danske kroner, ligesom alle tal er optaget ekskl. moms.

### Sammenlignlighed

Der er medtaget sammenligningstal fra forrige år. Der kan ske direkte sammenligning.

### Generelt om indregning og måling.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger.

Alle 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 hvert enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten indeholder lejeindtægter fratrukket ejendomsdrift.

Der er foretaget dagsværdiregulering af selskabets ejendom. Beløbet er medtaget som en driftsindtægt "værdiregulering af ejendom".

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, tab på debitorer m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedr. regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -udgifter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedr. værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta m.v.

### Skat af årets resultat og skat iøvrigt

Skat af årets resultat er afsat med 22% af den opgjorte skattepligtige indkomst. Beløbet er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Ligeledes er der under posten skat sket postering af forskydning i den hensatte udskudte skat, som udløses som følge af forskellen i de skattemæssige og driftsmæssige værdier. Disse er passiveret med 22%.



Under årets skat er ligeledes medtaget tillæg eller godtgørelse vedr. acontoskattebetaling.

## BALANCEN

### Grunde og bygninger

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunkt og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendom".

### Tilgodehavender

Udestående fordringer optages ud fra en vurdering af de enkelte debitorer. Der er således foretaget den nødvendige nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Udbytte

Udbytte, i henhold til ledelsens forslag til overskudsdisponering forventes deklareret, vises som særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

Udskudt skat hensættes med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier, herunder den opskrevne ejendomsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Egenkapital

Såfremt selskabet har foretaget opskrivning af anlægsaktiver, vil nettoværdien af opskrivning, efter passivering af udskudt skat, blive medtaget under egenkapitalen som en særlig post benævnt "Reserve for opskrivning".

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>469.119</b>	<b>744.704</b>
Administrationsomkostninger .....		-40.666	-12.000
Andre driftsomkostninger .....		-1.794	-320.481
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>426.659</b>	<b>412.223</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-560.403	1.159.393
Andre finansielle indtægter .....		0	20
Øvrige finansielle omkostninger .....		-102.634	-45.097
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-236.378</b>	<b>1.526.539</b>
Skat af årets resultat .....		-21.164	-35.354
Andre skatter .....		73.026	-303.475
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-184.516</b>	<b>1.187.710</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-184.516	1.187.710
<b>I alt</b> .....		<b>-184.516</b>	<b>1.187.710</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger .....		8.600.000	8.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>8.600.000</b>	<b>8.600.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>8.600.000</b>	<b>8.600.000</b>
Tilgodehavende skat .....		42.836	26.646
Andre tilgodehavender .....		50.644	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>93.480</b>	<b>26.646</b>
Likvide beholdninger .....		1.050.210	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.143.690</b>	<b>26.646</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>9.743.690</b>	<b>8.626.646</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		400.000	400.000
Overført resultat .....		2.853.612	3.038.128
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>3.253.612</b>	<b>3.438.128</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.199.000	1.272.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.199.000</b>	<b>1.272.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.913.398	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>4.913.398</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		226.506	0
Gæld til banker .....		0	3.301.940
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		100.000	525.406
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		0	33.998
Periodeafgrænsningsposter .....		12.000	16.000
Deposita .....		39.174	39.174
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>377.680</b>	<b>3.916.518</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.291.078</b>	<b>3.916.518</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>9.743.690</b>	<b>8.626.646</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

Investeringsejendomme	2017	2016
	kr.	kr.
Kostpris primo	6.256.372	6.256.372
Tilgang i årets løb	560.403	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.816.775</b>	<b>6.256.372</b>
Regulering til dagsværdi primo	2.343.628	1.184.235
Årets regulering til dagsværdi	-560.403	1.159.393
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>1.783.225</b>	<b>2.343.628</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.600.000</b>	<b>8.600.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved fastsættelsen af markedsværdier (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Erhvervsejendom 8,5%.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den samlede langfristede gældsforpligtelse forfalder kr. 3.970.471 efter mere end 5 år.

## 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er lyst ejerpant kr. 10.000.000 i selskabets ejendom som er transporteret Sparekassen Vendsyssel. Der er ikke noget gældsforhold.

Der er lyst pant i DLR Kredit i ejendommen (værdi kr. 8.600.000). Pant kr. 5.250.000. Restgæld kr. 5.139.904.