



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**PAKHUSTORVET APS**  
**INGRIDSVEJ 29, 6000 KOLDING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JULI 2019 - 30. JUNI 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. september 2020

---

Olav Holhos Nørgaard

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Pakhustorvet ApS Ingridsvej 29 6000 Kolding
	CVR-nr.: 36 41 13 33 Stiftet: 20. oktober 2014 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. juli 2019 - 30. juni 2020
<b>Direktion</b>	Olav Holhos Nørgaard
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Pakhustorvet ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 23. september 2020

Direktion:

---

Olav Holhos Nørgaard

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Pakhustorvet ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Pakhustorvet ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 23. september 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørn Holm  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35808

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2019/20 kr.	2018/19 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>206.254</b>	<b>207</b>
Af- og nedskrivninger.....		-51.654	-68
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>154.600</b>	<b>139</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-33.805	-48
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>120.795</b>	<b>91</b>
Skat af årets resultat.....	2	-32.851	-27
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>87.944</b>	<b>64</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		40.000	0
Overført resultat.....		47.944	64
<b>I ALT</b> .....		<b>87.944</b>	<b>64</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Grunde og bygninger.....		1.975.306	2.004
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	22
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>1.975.306</b>	<b>2.026</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.975.306</b>	<b>2.026</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		15.304	66
Udskudte skatteaktiver.....		4.548	1
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>19.852</b>	<b>67</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>19.852</b>	<b>67</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.995.158</b>	<b>2.093</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50
Overført overskud.....		226.486	178
Forslag til udbytte.....		40.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>316.486</b>	<b>228</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		960.538	1.042
Banklån.....		164.625	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>1.125.163</b>	<b>1.042</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	97.046	72
Gæld til pengeinstitutter.....		152.200	182
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		200.857	373
Selskabsskat.....		66.599	59
Anden gæld.....		14.564	103
Periodeafgrænsningsposter.....		12.243	24
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>553.509</b>	<b>823</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.678.672</b>	<b>1.865</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.995.158</b>	<b>2.093</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		



## NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 tkr.	Note		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>					
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder .....	7.625	16	1		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	26.180	32			
	<b>33.805</b>	<b>48</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	36.276	30	2		
Regulering af udskudt skat.....	-3.425	-3			
	<b>32.851</b>	<b>27</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3		
	Grunde og bygninger				
Kostpris 1. juli 2019.....	2.133.180	49.000			
Kostpris 30. juni 2020.....	<b>2.133.180</b>	<b>49.000</b>			
Af- og nedskrivninger 1. juli 2019.....	129.598	26.542			
Årets afskrivninger .....	28.276	22.458			
Af- og nedskrivninger 30. juni 2020.....	<b>157.874</b>	<b>49.000</b>			
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020.....	<b>1.975.306</b>	<b>0</b>			
<b>Egenkapital</b>					
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	4
Egenkapital 1. juli 2019.....	50.000	178.542	0	228.542	
Forslag til resultatdisponering.....		47.944	40.000	87.944	
Egenkapital 30. juni 2020.....	<b>50.000</b>	<b>226.486</b>	<b>40.000</b>	<b>316.486</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				5	
	30/6 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2019 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter....	1.038.384	77.846	783.772	1.112.724	71.602
Banklån.....	183.825	19.200	87.825	0	0
	<b>1.222.209</b>	<b>97.046</b>	<b>871.597</b>	<b>1.112.724</b>	<b>71.602</b>

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

6

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for ONPT Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 1.038 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 1.975 t.kr

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 700 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene på i alt 700 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

**Medarbejderforhold**

8

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1 (2018/19: 1)

Kun direktør ansat der ikke modtager vederlag.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Pakhustorvet ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af årets lejeindtægter. Der foretages periodisering af indtægter og udgifter i øvrigt.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	25 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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