Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Telefon 98 79 60 00
Telefax 98 79 60 01
www.deloitte.dk

Porskær Ejendomme ApS

Rendbækvej 75
9493 Saltum
CVR-nr. 37767719

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.05.2019

Dirigent

_____

Navn: Dennis Lynge Villadsen

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2018	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Porskær Ejendomme ApS
Rendbækvej 75
9493 Saltum

CVR-nr.: 37767719
Hjemsted: Jammerbugt
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Dennis Lynge Villadsen, Direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Porskær Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

Der indstilles til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Saltum, den 29.05.2019

Direktion

Dennis Lynge Villadsen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Porskær Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Porskær Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse 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.

Aalborg, den 29.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Sami Nikolai El-Galaly
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne42793

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet
Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat før skat er et overskud på 61 t.kr, herefter udgør egenkapitalen 151 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen
Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste		**89.273**	**61.491**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		15.000	21.785
Driftsresultat		**104.273**	**83.276**
Andre finansielle omkostninger		(25.291)	(39.069)
Resultat før skat		**78.982**	**44.207**
Skat af årets resultat	1	(18.220)	163
Årets resultat		**60.762**	**44.370**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		60.762	44.370
		60.762	**44.370**

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		1.215.000	1.200.000
Materielle anlægsaktiver	2	**1.215.000**	**1.200.000**
Anlægsaktiver		**1.215.000**	**1.200.000**
Udskudt skat		0	2.000
Tilgodehavender		**0**	**2.000**
Likvide beholdninger		**3.043**	**14.560**
Omsætningsaktiver		**3.043**	**16.560**
Aktiver		**1.218.043**	**1.216.560**

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		100.570	39.808
Egenkapital		**150.570**	**89.808**
Udskudt skat		3.000	0
Hensatte forpligtelser		**3.000**	**0**
Gæld til realkreditinstitutter		754.725	782.560
Bankgæld		141.715	191.485
Langfristede gældsforpligtelser	3	**896.440**	**974.045**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	77.835	73.519
Deposita		26.000	36.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		17.094	7.094
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.334	880
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		10.000	10.000
Skyldige sambeskatningsbidrag		13.770	550
Anden gæld		0	14.664
Kortfristede gældsforpligtelser		**168.033**	**152.707**
Gældsforpligtelser		**1.064.473**	**1.126.752**
Passiver		**1.218.043**	**1.216.560**
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom-hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	19.345	69.345
Ændring i regnskabspraksis	0	20.463	20.463
Korrigeret egenkapital primo	**50.000**	**39.808**	**89.808**
Årets resultat	0	60.762	60.762
Egenkapital ultimo	**50.000**	**100.570**	**150.570**

Noter

	2018 kr.	2017 kr.
1. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	13.220	550
Ændring af udskudt skat	5.000	(713)
	18.220	**(163)**

	Investe- rings- ejendomme kr.
2. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	1.178.215
Kostpris ultimo	**1.178.215**
Dagsværdireguleringer primo	21.785
Årets dagsværdireguleringer	15.000
Dagsværdireguleringer ultimo	**36.785**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**1.215.000**

Selskabets investeringsejendom består af et hus på 174 m2 beliggende i Aabybro.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaserede model samt under hensyntagen til ledelsens forventninger til dagsværdi på baggrund af sammenholdelse med handel / vurderinger af lignende ejendomme i området.

Ejendomme er i året 100% udlejet med 3 måneders opsigelse. Den årlige leje udgør i gennemsnit 690 kr./m2.

Afkastkravet er for huset fastsat til 7,5%. En afvigelse på afkastkravet med +/- 0,5 procentpoint vil medføre en ændring af værdien på henholdsvis -70/+94 t.kr.

I budgetforudsætningerne er der estimeret med en normaliseret nettoleje på 92 t.kr. for det kommende år.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand i forbindelse med opgørelse af dagsværdi.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	27.835	27.800	754.725	644.199
Bankgæld	50.000	45.719	141.715	0
	77.835	**73.519**	**896.440**	**644.199**

4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Porskær Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret realkreditpantebrev på 848 t.kr. Derudover har selskabets bankforbindelse ejerpantebrev i selskabets ejendomme på 300 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.215 t.kr. pr. balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år med undtagelse af ændringen nedenfor.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis
Med henblik på at forbedre det retvisende billede, er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

- Ejendomme vil fremover blive vurderet til dagsværdi

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Effekten på sammenligningstallene som følge af ændring i regnskabspraksis udgør pr. 31. december 2017:

- Årets resultat før skat forøges med t.kr 25
- Årets skat formindskes med t.kr 5.
- Årets resultat efter skat forøges med t.kr 20.
- Investeringsejendomme (tidligere grunde og bygninger) t.kr 26
- Egenkapitalen forøges med t.kr 20.
- Udskudt skat formindskes med 5 t.kr.

Effekten af ændring i regnskabspraksis udgør for regnskabsåret 2018:

- Årets resultat før skat forøges med 19 t.kr.
- Årets skat forøges med 4 t.kr.
- Årets resultat efter skat forøges med 16 t.kr.
- Investeringsejendomme forøges med 19 t.kr.
- Egenkapitalen forøges med 16 t.kr.
- Udskudt skat overgår fra et aktiv på 3 t.kr til en forpligtelse på 2 t.kr.

Bortset fra ovennævnte områder, er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt om indregning og måling
Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen
Bruttofortjeneste eller -tab
Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning
Nettoomsætning består af huslejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen, når forpligtelsen overgår til lejer. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger.

Andre finansielle omkostninger
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og pengeinstitutter.

Skat
Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.