

Pandrup Boligudlejning ApS

Lundbakvej 72
9490 Pandrup

CVR-nr. 38 75 44 08

Årsrapport for 2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 18. december 2018

Johan Olsen
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 28. juni - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 28. juni 2017 - 30. juni 2018 for Pandrup Boligudlejning 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 28. juni 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, den 14. december 2018

Direktion

Johan Olsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Pandrup Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Pandrup Boligudlejning ApS for regnskabsåret 28. juni 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 14. december 2018

Revicor
Godkendt revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 13 92 92 97

Jørgen E. Paulsen
Registeret revisor
MNE-nr. mne4334

Selskabsoplysninger

Selskabet

Pandrup Boligudlejning ApS
Lundbakvej 72
9490 Pandrup

Telefon: 40616049

CVR-nr.: 38 75 44 08

Regnskabsperiode: 28. juni 2017 - 30. juni 2018

Hjemsted: Jammerbugt Kommune

Direktion

Johan Olsen, direktør

Revisor

Revicor
Godkendt revisionsanpartsselskab
Hobrovej 317
9200 Aalborg SV

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med udlejning af boliger samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 8.228, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på kr. 58.228.

Selskabet er i en opstartsfasen som er likviditetskrævende. Dette har haft en negativ indvirkning på selskabets finansielle stilling.

Der henvises til note 7 vedr. usikkerhed om going concern hvor følgende er anført:

Årsrapporten er aflagt med fortsat drift for øje. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabet kan skaffe kreditfaciliteter til den ordinære drift og til betaling af forpligtelser efter hånden som de forfalder.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Pandrup Boligudlejning ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2017/18 er selskabets første regnskabsperiode.

Generelt om indregning og måling

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

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 hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af varekøb, ejendomsudgifter og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, med den del som kan henføres til regnskabsåret.

Ejendommens driftsudgifter

Omkostninger til ejendommens drift indeholder udgifter som kan henføres til regnskabsåret for at opretholde årets lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af afskrivninger

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Bygninger	25	år	94 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	år	15 %

Anvendt regnskabspraksis

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på ændringer i værdierne.

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 anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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

Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 28. juni - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.
Bruttofortjeneste		530.218
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-11.979</u>
Resultat før finansielle poster		518.239
Finansielle indtægter	2	4.994
Finansielle omkostninger		<u>-482.636</u>
Resultat før skat		40.597
Skat af årets resultat	3	<u>-32.369</u>
Årets resultat		<u><u>8.228</u></u>
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>8.228</u>
		<u><u>8.228</u></u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.
Aktiver		
Investeringsejendomme		6.290.256
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>65.952</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>6.356.208</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.356.208</u>
Færdigvarer og handelsvarer		<u>64.599</u>
Varebeholdninger		<u>64.599</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		120.468
Andre tilgodehavender		89.612
Periodeafgrænsningsposter		<u>9.049</u>
Tilgodehavender		<u>219.129</u>
Likvide beholdninger		<u>90.941</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>374.669</u>
Aktiver i alt		<u><u>6.730.877</u></u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		50.000
Overført resultat		8.228
Egenkapital	5	<u>58.228</u>
Hensættelse til udskudt skat		5.397
Hensatte forpligtelser i alt		<u>5.397</u>
Pengeinstitutter		3.800.932
Gæld til realkreditinstitutter		2.418.831
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>6.219.763</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	179.882
Modtagne forudbetalinger fra kunder		10.964
Selskabsskat		26.972
Anden gæld		229.671
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>447.489</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.667.252</u>
Passiver i alt		<u><u>6.730.877</u></u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	

Noter

	2017/18	
	kr.	
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	
Der udbetales ikke vederlag til direktionen.		
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.657	
Andre finansielle indtægter	<u>2.337</u>	
	<u>4.994</u>	
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	26.972	
Årets udskudte skat	<u>5.397</u>	
	<u>32.369</u>	
4 Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsej endomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Tilgang i årets løb	<u>6.302.235</u>	<u>65.952</u>
Kostpris 30. juni 2018	<u>6.302.235</u>	<u>65.952</u>
Årets afskrivninger	<u>11.979</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2018	<u>11.979</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	<u>6.290.256</u>	<u>65.952</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 28. juni 2017	0	0	0
Årets resultat	0	8.228	8.228
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	50.000	0	50.000
Egenkapital 30. juni 2018	50.000	8.228	58.228

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 28. juni 2017	Gæld 30. juni 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Pengeinstitutter	0	3.906.500	105.568	3.311.092
Gæld til realkreditinstitutter	0	2.493.145	74.314	2.070.878
	0	6.399.645	179.882	5.381.970

7 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Årsrapporten er aflagt med fortsat drift for øje. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabet kan skaffe kreditfaciliteter til den ordinære drift og til betaling af forpligtelser efter hånden som de forfalder.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 2.493, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2018 udgør t.kr. 6.290.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for i alt kr. 5.800 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2018 udgør tkr. 6.290. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 5.800 til sikkerhed for bankgæld.

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for bankgæld i søsterselskab har selskabet stillet selvskyldnerkaution for tkr. 2.550.