

# **PANDRUP INDUSTRIBY ApS**

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**29/05/2013**

---

**Lars Lundtoft**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet .....	5
--	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	PANDRUP INDUSTRIBY ApS Cannerslundvej 54 9490 Pandrup  Telefonnummer: 20725514 e-mailadresse: lfl@beierholm.dk  CVR-nr: 31413591 Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit
<b>Revisor</b>	DANSK REVISION AALBORG REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB Sofiendalsvej 85 9200 Aalborg SV CVR-nr: 17835998

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Pandrup Industriby ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Pandrup, den 21/05/2013

## **Direktion**

Lars Fruensgaard Lundtoft

## **Fravalg af revision for det kommende regnskabsår**

Selskabet opfylder betingelserne for ikke at blive revideret.

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til anpartshaverne i PANDRUP INDUSTRIBY ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PANDRUP INDUSTRIBY ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, 21/05/2013

Mogens Næslund  
Partner, registreret revisor  
DANSK REVISION AALBORG REGISTRERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

# Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte praksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster

## Resultatopgørelse

### Indtægtskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursreguleringer af værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Årets skat består af årets aktuelle skat og ændringer i årets udskudte skat. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 25.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Diskonteringsfaktoren er fastsat til 8,5%.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 - 5 år

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 12.300 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

**Varebeholdning**

Handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer mv. indregnes til kostpris eller til nettorealisationsværdi såfremt den er lavere. Lageret er værdiansat efter FIFO-princippet, der medfører, at de senest erhvervede varer anses for værende i behold.

**Tilgodehavender**

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

**Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

**Gældsforpligtelser**

Gæld vedrørende investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel restgæld.

# Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>651.529</b>	<b>587.928</b>
Lønninger .....		0	42.391
Andre omkostninger til social sikring .....		0	11.416
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-12.211	-1.377
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>639.318</b>	<b>532.745</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-257.166	-235.526
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		-5.640	-53.732
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		2.063	3.544
Andre finansielle indtægter .....		191	16.242
Øvrige finansielle omkostninger .....		-373.730	-309.959
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>5.036</b>	<b>-46.687</b>
Skat af årets resultat .....	<b>1</b>	-1.731	10.929
<b>Årets resultat</b> .....		<b>3.305</b>	<b>-35.758</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		3.305	-35.758
<b>I alt</b> .....		<b>3.305</b>	<b>-35.758</b>

# Balance 31. december 2012

## Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Investeringsejendomme .....		8.800.000	9.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		159.822	22.223
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>8.959.822</b>	<b>9.022.223</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>8.959.822</b>	<b>9.022.223</b>
Råvarer og hjælpematerialer .....		4.011	0
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>		<b>4.011</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		26.378	144.977
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		8.057	41.453
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>34.435</b>	<b>186.430</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		1.125	1.550
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>1.125</b>	<b>1.550</b>
Likvide beholdninger .....		186.737	230.850
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>226.308</b>	<b>418.830</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>9.186.130</b>	<b>9.441.054</b>

# Balance 31. december 2012

## Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital) .....		125.000	125.000
Øvrige lovpligtige reserver .....		-100.000	0
Overført resultat .....		1.070.427	1.126.340
<b>Egenkapital i alt</b> .....	<b>2</b>	<b>1.095.427</b>	<b>1.251.340</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		547.308	565.316
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b> .....		<b>547.308</b>	<b>565.316</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		6.767.831	6.649.437
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> .....	<b>3</b>	<b>6.767.831</b>	<b>6.649.437</b>
Gæld til banker .....		541.522	528.818
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		0	112.977
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		38.633	198.952
Anden gæld .....		195.409	134.214
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> .....		<b>775.564</b>	<b>974.961</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> .....		<b>7.543.395</b>	<b>8.189.714</b>
<b>PASSIVER I ALT</b> .....		<b>9.186.130</b>	<b>9.441.054</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2012 kr.	2011 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-1.731	10.929
	<u>-1.731</u>	<u>10.929</u>

## 2. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital kr.	Øvrige lovpligtige reserver kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	125.000	0	1.126.340	0	1.251.340
Dagsværdiregulering ført via egenkapital	0	0	-59.218	0	-59.218
Køb af egne kapitalandele	0	-100.000	0	0	-100.000
Årets resultat	0	0	3.305	0	3.305
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>-100.000</u></b>	<b><u>1.070.427</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.095.427</u></b>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapital de seneste 5 år.

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	6.767.831	0	6.767.831	6.767.831
	<b><u>6.767.831</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>6.767.831</u></b>	<b><u>6.767.831</u></b>

## 4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets formål er investering i fast ejendom, udlejning af fast ejendom samt anden dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

## 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst pant i investeringsejendommen med nom. DKK 5.640.000.

Der er endvidere til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut tinglyst ejerpantebrev i investeringsejendommen med nom. DKK 2.400.000.

Investeringsejendommen er indregnet i årsrapporten med DKK 8.800.000.

Til sikkerhed for finansielle aftaler med kreditinstitut henstår det til enhver tid indestående på konto 1986761 som sikkerhed herfor, som pr. 31.12.12 udgør DKK 186.737.