



Porskær Ejendomme ApS

Fiskervej 1E
9690 Fjerritslev
CVR-nr. 37767719

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
06.07.2022

Dennis Lynge Villadsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021	6
Balance pr. 31.12.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2021	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Porskær Ejendomme ApS

Fiskervej 1E

9690 Fjerritslev

CVR-nr.: 37767719

Stiftelsesdato: 02.06.2016

Hjemsted: Jammerbugt

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Direktion

Dennis Lynge Villadsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fjerritslev, den 06.07.2022

Direktion

Dennis Lynge Villadsen

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 01.01.2021 - 31.12.2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 06.07.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Sami Nikolai El-Galaly

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne42793

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af ejendom.

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		21.498	68.928
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.612	0
Driftsresultat		29.110	68.928
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(14.675)	(2.009)
Andre finansielle omkostninger		(22.010)	(29.626)
Resultat før skat		(7.575)	37.293
Skat af årets resultat		1.000	(7.765)
Årets resultat		(6.575)	29.528
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(6.575)	29.528
Resultatdisponering		(6.575)	29.528

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		1.568.000	1.215.000
Materielle aktiver	1	1.568.000	1.215.000
Anlægsaktiver		1.568.000	1.215.000
Likvide beholdninger		10.374	0
Omsætningsaktiver		10.374	0
Aktiver		1.578.374	1.215.000

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		170.647	177.222
Egenkapital		220.647	227.222
Udskudt skat		2.000	3.000
Hensatte forpligtelser		2.000	3.000
Gæld til realkreditinstitutter		668.150	697.302
Bankgæld		0	41.078
Langfristede gældsforpligtelser	2	668.150	738.380
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	2	29.152	79.212
Bankgæld		26.925	4.871
Deposita		26.600	26.600
Modtagne forudbetalinger fra kunder		10.200	10.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.000	5.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		543.560	77.472
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		46.140	35.278
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	7.765
Kortfristede gældsforpligtelser		687.577	246.398
Gældsforpligtelser		1.355.727	984.778
Passiver		1.578.374	1.215.000
Dagsværdioplysninger	3		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	177.222	227.222
Årets resultat	0	(6.575)	(6.575)
Egenkapital ultimo	50.000	170.647	220.647

Noter

1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	1.178.215
Tilgange	345.388
Kostpris ultimo	1.523.603
Dagsværdireguleringer primo	36.785
Årets dagsværdireguleringer	7.612
Dagsværdireguleringer ultimo	44.397
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.568.000

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

Investeringssejendomme 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 1.032 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 -97 og +120 t.kr.

I budgetforudsætningerne er der estimeret med en normaliseret nettoleje på 118 t.kr. for det kommende år.

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

2 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	29.152	29.212	668.150	554.403
Bankgæld	0	50.000	0	0
	29.152	79.212	668.150	554.403

3 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	1.568.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	7.612

4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Porskær Holding 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 1.568 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.

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 og administrationsomkostninger.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

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.

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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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 finansiell 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.