



Tlf.: 75 24 61 66  
olgod@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Torvet 2  
DK-6870 Ølgod  
CVR-nr. 20 22 26 70

**PA EJENDOMME APS**  
**SKOLEGADE 51, 1., 6700 ESBJERG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. juni 2018

---

Peter Agri

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	PA Ejendomme ApS Skolegade 51, 1. 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 25 39 70 61 Stiftet: 9. december 2013 Hjemsted: Esbjerg Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Peter Agri
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 2 6870 Ølgod
<b>Pengeinstitut</b>	Arbejdernes Landsbank Kongensgade 13 6700 Esbjerg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for PA Ejendomme 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 5. juni 2018

Direktion:

---

Peter Agri

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejeren i PA Ejendomme ApS*

#### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

##### **Konklusion**

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

##### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ølgod, den 5. juni 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Barrit  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33761

Torben Poulsen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne17402

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme til både privat og erhverv.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 177.929 kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 4.018.730 kr. og en egenkapital på 730.979 kr.

Regnskabet er aflagt med under forudsætning af going concern hvilket kræver at selskabets pengeinstitut og søsterselskab stille den fornødne likviditet til rådighed.

Selskabet har fået tilkendegivelse fra pengeinstituttet om fortsat understøttelse af bevilliget kreditfaciliteter ligesom der er afgivet erklæring om henstand med afvikling af gæld til søsterselskabet.

Det er således ledelsens opfattelse at den fornødne likviditet til fortsat drift er opnået.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>434.466</b>	<b>460</b>
Af- og nedskrivninger.....		-120.534	-169
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>313.932</b>	<b>291</b>
Andre finansielle omkostninger.....	2	-56.775	-73
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>257.157</b>	<b>218</b>
Skat af årets resultat.....	3	-79.228	-57
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>177.929</b>	<b>161</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		177.929	161
<b>I ALT</b> .....		<b>177.929</b>	<b>161</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Grunde og bygninger.....		4.015.730	4.136
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>4.015.730</b>	<b>4.136</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.015.730</b>	<b>4.136</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		1.000	1
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	20
Udskudte skatteaktiver.....		2.000	7
Periodeafgrænsningsposter.....		0	2
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>3.000</b>	<b>30</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.000</b>	<b>30</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.018.730</b>	<b>4.166</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 tkr.</b>
Anpartskapital.....		80.000	80
Overført overskud.....		650.979	473
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>730.979</b>	<b>553</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.339.156	2.525
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		291.825	502
Deposita.....		77.100	74
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>2.708.081</b>	<b>3.101</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	180.000	220
Gæld til pengeinstitutter.....		272.513	183
Selskabsskat.....		74.228	57
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		0	17
Anden gæld.....		52.929	35
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>579.670</b>	<b>512</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>3.287.751</b>	<b>3.613</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.018.730</b>	<b>4.166</b>
Eventualposter mv.....	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	8		
Usikkerhed ved going concern.....	9		

## NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)			
 <b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	11.533	17	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	45.242	56	
	<b>56.775</b>	<b>73</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	74.228	57	
Regulering af udskudt skat.....	5.000	0	
	<b>79.228</b>	<b>57</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2017.....		4.684.000	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>		<b>4.684.000</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....		547.736	
Årets afskrivninger .....		120.534	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....</b>		<b>668.270</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>		<b>4.015.730</b>	
 <b>Egenkapital</b>			<b>5</b>
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	80.000	473.050	553.050
Forslag til årets resultatdisponering.....		177.929	177.929
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>80.000</b>	<b>650.979</b>	<b>730.979</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	1/1 2017	31/12 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.745.738	2.519.156	180.000	1.650.000	
Gæld til tilknyttede virksomheder.	501.963	291.825	0	291.825	
Deposita.....	73.500	77.100	0	77.100	
	<b>3.321.201</b>	<b>2.888.081</b>	<b>180.000</b>	<b>2.018.925</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>7</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution for søsterselskabets bankgæld. Bankgælden i søsterselskabet udgør pr. 31. december 2017: 1.195 tkr.					
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
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 PA Holding Esbjerg ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>8</b>
Prioritetsgæld 2.519 kr. er sikret ved pant i ejendomme.					
Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.600 tkr. i ejendomme.					
Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.016 tkr.					
<b>Usikkerhed ved going concern</b>					<b>9</b>
Regnskabet er aflagt med under forudsætning af going concern hvilket kræver at selskabets pengeinstitut og søsterselskab stille den fornødne likviditet til rådighed.					
Selskabet har fået tilkendegivelse fra pengeinstituttet om fortsat understøttelse af bevilliget kreditfaciliteter ligesom der er afgivet erklæring om henstand med afvikling af gæld til søsterselskabet.					
Det er således ledelsens opfattelse at den fornødne likviditet til fortsat drift er opnået.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for PA Ejendomme ApS for 2017 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

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til reparation og vedligeholdelse.

### 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25 år	26 %

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 nettosalgpris 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.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.