



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 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. juni 2019

---

Peter Agri

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	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 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 24. juni 2019

Direktion:

---

Peter Agri

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i PA Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 virksomheden, 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.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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

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 24. juni 2019

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 169.156 kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 5.604.735 kr. og en egenkapital på 900.135 kr.

Regnskabet er aflagt under forudsætning af going concern, hvilket kræver, at selskabets pengeinstitut og hovedanpartshaver stiller den fornødne likviditet til rådighed.

Selskabet har fået tilkendegivelse fra pengeinstituttet om fortsat understøttelse af bevilgede kreditfaciliteter. Ligeledes har selskabet opnået tilsagn om tilførelse af ny likviditet fra ejerkredsen.

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	2018 kr.	2017 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>528.271</b>	<b>435</b>
Af- og nedskrivninger.....		-137.361	-121
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>390.910</b>	<b>314</b>
Andre finansielle omkostninger.....	2	-129.484	-57
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>261.426</b>	<b>257</b>
Skat af årets resultat.....	3	-92.270	-79
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>169.156</b>	<b>178</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		169.156	178
<b>I ALT</b> .....		<b>169.156</b>	<b>178</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Grunde og bygninger.....		5.599.524	4.015
Materielle anlægsaktiver.....	4	5.599.524	4.015
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.599.524</b>	<b>4.015</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		3.200	1
Udskudte skatteaktiver.....		2.000	2
Tilgodehavender.....		5.200	3
Likvide beholdninger.....		11	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>5.211</b>	<b>3</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.604.735</b>	<b>4.018</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Anpartskapital.....		80.000	80
Overført overskud.....		820.135	651
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>900.135</b>	<b>731</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.834.872	2.339
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		112.902	36
Anden gæld.....		31.355	255
Deposita.....		96.300	78
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>4.075.429</b>	<b>2.708</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	233.000	180
Gæld til pengeinstitutter.....		248.581	272
Selskabsskat.....		92.270	74
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.749	0
Anden gæld.....		53.571	53
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>629.171</b>	<b>579</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>4.704.600</b>	<b>3.287</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.604.735</b>	<b>4.018</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Usikkerhed ved going concern	9		

## NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)			
 <b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	2.207	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	127.277	57	
	<b>129.484</b>	<b>57</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	92.270	74	
Regulering af udskudt skat.....	0	5	
	<b>92.270</b>	<b>79</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2018.....		4.684.000	
Tilgang.....		1.721.155	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>		<b>6.405.155</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....		668.270	
Årets afskrivninger .....		137.361	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....</b>		<b>805.631</b>	
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<b>5.599.524</b>	
 <b>Egenkapital</b>			<b>5</b>
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	80.000	650.979	730.979
Forslag til resultatdisponering.....		169.156	169.156
 <b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>80.000</b>	<b>820.135</b>	<b>900.135</b>

## NOTER

						Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>6</b>
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	4.067.872	233.000	2.900.000	2.519.155	180.000	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	112.902	0	0	36.467	0	
Anden gæld.....	31.355	0	0	255.358	0	
Deposita.....	96.300	0	0	77.100	0	
	<b>4.308.429</b>	<b>233.000</b>	<b>2.900.000</b>	<b>2.888.080</b>	<b>180.000</b>	

### Eventualposter mv.

7

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution for søsterselskabets bankgæld. Bankgælden i søsterselskabet udgør pr. 31. december 2018: 1.089 tkr.

#### Hæftelse i sambeskatningen

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 administrationselskab for sambeskatningen.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Prioritetsgæld 4.068 kr. er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.100 tkr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.244 tkr.

#### Usikkerhed ved going concern

9

Regnskabet er aflagt under forudsætning af going concern, hvilket kræver, at selskabets pengeinstitut stiller den fornødne likviditet til rådighed.

Selskabet har fået tilkendegivelse fra pengeinstituttet om fortsat understøttelse af bevilgede kreditfaciliteter. Ligeledes har selskabet opnået tilsagn om tilførelse af ny likviditet fra ejerkredsen.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for PA Ejendomme ApS for 2018 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 salgsomkostninger 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.

### 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.