

*PUPS ApS
Ryesgade 19C, 5.
2200 København N*

CVR-nr: 26 10 91 67

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2016*

(14. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling den 28/4 2017

Peter Sextus Rasmussen

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse	10
Balance.....	11
Noter.....	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for PUPS ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 1/4 2017

Direktion

Peter Sextus Rasmussen

Per Ulrik Andersen

Til kapitalejerne i PUPS ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PUPS ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aalborg SØ, den 25/4 2017

Revisionsfirmaet Erik Sondrup Andersen Registreret Revisionsanpartsselskab

Registreret revisionsanpartsselskab

**Erik Sondrup Andersen
registreret revisor FSR**

Revisionsfirmaet Erik Sondrup Andersen
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 12995636

PUPS ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Erik Sondrup Andersen

GENERELT

Årsregnskabet for PUPS ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger, der vedrører distribution og salg, reklame- og markedsføringsomkostninger, autodrift mv.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på

debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den

regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem proventuet 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015
BRUTTORESULTAT	216.692	225.288
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	1	1
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	216.693	225.289
DRIFTSRESULTAT	216.693	225.289
Andre finansielle indtægter	1.368.606	22.183
Andre finansielle omkostninger	2.838.598-	32.213-
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	1.253.299-	215.259
2 Skat af årets resultat	309.996	23.242-
ÅRETS RESULTAT	943.303-	192.017
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.700.000	0
Overført resultat	2.643.303-	192.017
DISPONERET I ALT	943.303-	192.017

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
AKTIVER

	2016	2015
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver	0	0
3 Andre værdipapirer og kapitalandele	650.000	3.380.120
Finansielle anlægsaktiver	650.000	3.380.120
ANLÆGSAKTIVER	650.000	3.380.120
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	52.500	0
4 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.047.891	1.287.944
5 Selskabsskat	0	3.558
Andre tilgodehavender	1.702.551	0
Periodeafgrænsningsposter.....	0	36.345
Tilgodehavender	2.802.942	1.327.847
Likvide beholdninger	20.157	2.001
OMSÆTNINGSAKTIVER	2.823.099	1.329.848
AKTIVER	3.473.099	4.709.968

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat	485.281	3.128.584
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.700.000	0
6 EGENKAPITAL	2.310.281	3.253.584
Hensættelse til udskudt skat	0	662.700
HENSATTE FORPLIGTELSER	0	662.700
Kreditinstitutter	140.417	598.118
Langfristede gældsforpligtelser	140.417	598.118
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
7 Gæld til associerede virksomheder.....	654.197	0
Selskabsskat	326.704	0
Anden gæld	31.500	185.566
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser	1.022.401	195.566
GÆLDSFORPLIGTELSER	1.162.818	793.684
PASSIVER	3.473.099	4.709.968
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Nærtstående parter		
10 Ejerforhold		

NOTER

	2016	2015
1 Selskabets hovedaktivitet		
Selskabets hovedaktivitet er udlejning af andelsboliglokaler til erhverv.		
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	352.704	51.442
Udskudt skat af årets resultat.....	662.700-	28.200-
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat i alt.....	309.996-	23.242
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
3 Andre finansielle anlægsaktiver		Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris, primo.....		560.120
Tilgang i årets løb.....		650.000
Afgang i årets løb		560.120-
		<hr/>
Kostpris 31. december 2016		650.000
		<hr/>
Opskrivninger, primo		2.820.000
		<hr/>
Opskrivninger 31. december 2016		2.820.000
		<hr/>
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		2.820.000-
		<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2016		2.820.000-
		<hr/>
Andre finansielle anlægsaktiver i alt		650.000
		<hr/> <hr/>
	2016	2015
4 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Mellemregning RAAN ApS.....	1.047.891	1.287.944
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder i alt.....	1.047.891	1.287.944
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	2016	2015
5 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	3.558	80.957-
Skat af årets resultat	352.704-	51.442-
Betalt ordinær acontoskat	26.000	12.000
Betalt frivillig acontoskat	0	43.000
Restskat	0	80.957
Overskydende skat	3.558-	0
	<u>326.704-</u>	<u>3.558</u>
Selskabsskat i alt.....	<u>326.704-</u>	<u>3.558</u>

	Primo	Forslag til resultatdisponer- ing	Ultimo
6 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat	3.128.584	2.643.303-	485.281
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.700.000	1.700.000
	<u>3.253.584</u>	<u>943.303-</u>	<u>2.310.281</u>

	2016	2015
7 Gæld til associerede virksomheder		
Mellemregning Sextus Contracting ApS	327.085	0
Mellemregning PUA Invest ApS	327.112	0
	<u>654.197</u>	<u>0</u>
Gæld til associerede virksomheder i alt	<u>654.197</u>	<u>0</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Andel i andelsboligforening og driftsmidler er sat til sikkerhed for medlemværende med pengeinstitut.

9 Nærtstående parter

Der har ikke været nogen transaktioner vedr. nærtstående parter, som er blevet behandlet anderledes end over for 3 mand.

2016

2015

- 10 Ejerforhold**
Selskabet ejes 100% af
Sextus Contracting ApS
og
PUA Invest ApS
(med 50 % til hver)