

# PRIMS ApS

Engvej 2, 9640 Farsø  
CVR-nr. 28 50 92 94

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 24.04.19

Kirsten Moesgaard  
Dirigent

---

|  |         |
|--|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.   | 3       |
| Ledespåtegning   | 4       |
| Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet | 5 - 6   |
| Ledelsesberetning  | 7       |
| Resultatopgørelse  | 8       |
| Balance  | 9 - 10  |
| Egenkapitalopgørelse   | 11      |
| Noter  | 12 - 18 |

---

---

**Selskabet**

---

PRIMS ApS  
Engvej 2  
9640 Farsø  
Telefon: 98 63 26 88  
Telefax: 98 63 26 08  
Hjemsted: Vesthimmerland  
CVR-nr.: 28 50 92 94  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Kirsten Moesgaard

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Den Jyske Sparekasse

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for PRIMS ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farsø, den 24. april 2019

**Direktionen**

Kirsten Moesgaard

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i PRIMS ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for PRIMS ApS for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farsø, den 24. april 2019

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Ole Hosbond Poulsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne26695

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i køb og salg af udlejningsejendomme med henblik på løbende afkast og fortjeneste ved salg.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 26.754 mod DKK 40.431 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.878.881.

Resultatet er påvirket negativt af kurstab og udgiftsførsel af låneomkostninger for i alt t.DKK 193 i forbindelse med omlægning af selskabets realkreditlån.

Ledelsen finder på baggrund heraf årets resultat som forventet.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

|   | 2018<br>DKK    | 2017<br>DKK    |
|---|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                              | <b>529.122</b> | <b>444.884</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver     | -56.312        | -52.987        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                | <b>472.810</b> | <b>391.897</b> |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 0              | -97.680        |
| Andre finansielle indtægter                           | 100.918        | 110.930        |
| Andre finansielle omkostninger                        | -482.809       | -321.569       |
| <b>Resultat før skat</b>                              | <b>90.919</b>  | <b>83.578</b>  |
| Skat af årets resultat                                | -64.165        | -43.147        |
| <b>Årets resultat</b>                                 | <b>26.754</b>  | <b>40.431</b>  |

#### Forslag til resultatdisponering

|                                       |               |               |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 54.000        | 52.900        |
| Overført resultat                     | -27.246       | -12.469       |
| <b>I alt</b>                          | <b>26.754</b> | <b>40.431</b> |



**AKTIVER**

|  | 31.12.18<br>DKK   | 31.12.17<br>DKK   |
|--|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger                    | 9.419.899         | 8.234.594         |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>  | <b>9.419.899</b>  | <b>8.234.594</b>  |
| Andre værdipapirer og kapitalandele    | 457.176           | 475.300           |
| <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>457.176</b>    | <b>475.300</b>    |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>             | <b>9.877.075</b>  | <b>8.709.894</b>  |
| Andre tilgodehavender                  | 329.459           | 1.775.377         |
| Periodeafgrænsningsposter              | 6.543             | 24.476            |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>           | <b>336.002</b>    | <b>1.799.853</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>            | <b>65.929</b>     | <b>72.278</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>         | <b>401.931</b>    | <b>1.872.131</b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                   | <b>10.279.006</b> | <b>10.582.025</b> |

| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.18          | 31.12.17          |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
|                 |  | DKK               | DKK               |
| Note            |  |                   |                   |
|                 | Selskabskapital                                    | 126.000           | 126.000           |
|                 | Overført resultat                                  | 2.698.881         | 2.726.127         |
|                 | Forslag til udbytte for regnskabsåret              | 54.000            | 52.900            |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>2.878.881</b>  | <b>2.905.027</b>  |
|                 | Hensættelser til udskudt skat                      | 11.669            | 7.718             |
|                 | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <b>11.669</b>     | <b>7.718</b>      |
| 1               | Gæld til realkreditinstitutter                     | 6.009.465         | 3.569.984         |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>6.009.465</b>  | <b>3.569.984</b>  |
| 1               | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 248.678           | 112.000           |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 0                 | 695               |
|                 | Selskabsskat                                       | 53.676            | 1.338             |
|                 | Anden gæld   | 1.076.637         | 3.980.363         |
|                 | Periodeafgrænsningsposter                          | 0                 | 4.900             |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>1.378.991</b>  | <b>4.099.296</b>  |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>7.388.456</b>  | <b>7.669.280</b>  |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>10.279.006</b> | <b>10.582.025</b> |
| 2               | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              |                   |                   |

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført resultat | Forslag til udbytte for regnskabsåret |
|--|-----------------|-------------------|---------------------------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18 |                 |                   |                                       |
| Saldo pr. 01.01.18                           | 126.000         | 2.726.127         | 52.900                                |
| Betalt udbytte                               | 0               | 0                 | -52.900                               |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | -27.246           | 54.000                                |
| Saldo pr. 31.12.18                           | 126.000         | 2.698.881         | 54.000                                |

## 1. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK                    | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.18 | Gæld i alt<br>31.12.17 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 248.678             | 5.339.047              | 6.258.143              | 3.681.984              |
| I alt                          | 248.678             | 5.339.047              | 6.258.143              | 3.681.984              |

## 2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 6.624 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 8.601.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 605, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 3.088. Heraf er ejerpantebrev på nom. t.DKK 5 stillet til sikkerhed for mellemværende med ejerforening, mens ejerpantebrev på nom. t.DKK 600 ikke er stillet til sikkerhed for gæld.

## 3. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

### 3. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og driftsomkostninger vedrørende drift af ejendommene samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger, omfatter omkostninger i forbindelse med drift af selskabets ejendomme, herunder forsikringer, ejendomsskatter og vedligeholdelse m.v.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### 3. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

#### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

|           | Brugstid,<br>år | Rest-<br>værdi,<br>procent |
|-----------|-----------------|----------------------------|
| Bygninger | 10-50           | 0-75                       |

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

#### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### 3. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

#### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

#### BALANCE

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

##### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

### 3. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, som selskabet har til hensigt at beholde til udløb, er klassificeret som anlægsaktiver og måles til amortiseret kostpris.

Værdipapirer, som selskabet har til hensigt at beholde til udløb, er klassificeret som anlægsaktiver og måles til amortiseret kostpris.



### 3. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

#### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

#### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

**3. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.