

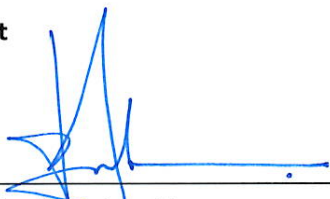
PAS Holding Esbjerg ApS

Øresundsvej 7
6715 Esbjerg N
CVR-nr. 29398992

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.03.2019

Dirigent



Navn: Per Bank Lauridsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

PAS Holding Esbjerg ApS
Øresundsvej 7
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 29398992
Stiftet: 02.01.2006
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Henrik Styrup

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg
Kundeansvarlig partner: Jørn Jepsen

Ledespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for PAS Holding Esbjerg 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 28.03.2019

Direktion



Henrik Styrup

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i PAS Holding Esbjerg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PAS Holding Esbjerg ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

Esbjerg, den 28.03.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556


Leon Vad Laxy Christensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33729

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom samt at eje aktier.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udviser et underskud på 199 t.kr., hvilket svarer til ledelsens forventninger.

Sammenligningstillene for 2017 udgør en periode på 3 måneder, idet regnskabsåret sidste år blev omlagt til 31. december 2017 af hensyn til selskabets anpartshavere.

Selskabet har modtaget en erklæring fra selskabsdeltagerne E. Bank Lauridsen Holding A/S og Styrup Invest A/S om understøttelse af selskabets drift indtil 31.12.2019.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste/tab		(131.163)	15.898
Andre finansielle indtægter		146	0
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(118.411)</u>	<u>(181.464)</u>
Resultat før skat		(249.428)	(165.566)
Skat af årets resultat	2	<u>50.504</u>	<u>35.618</u>
Årets resultat		<u>(198.924)</u>	<u>(129.948)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(198.924)</u>	<u>(129.948)</u>
		<u>(198.924)</u>	<u>(129.948)</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		0	5.430.002
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>26.709.293</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>26.709.293</u>	<u>5.430.002</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>100.000</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>100.000</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver		<u>26.809.293</u>	<u>5.430.002</u>
Udskudt skat	4	73.000	11.000
Andre tilgodehavender		<u>561.801</u>	<u>28.402</u>
Tilgodehavender		<u>634.801</u>	<u>39.402</u>
Likvide beholdninger		<u>52.202</u>	<u>593.826</u>
Omsætningsaktiver		<u>687.003</u>	<u>633.228</u>
Aktiver		<u>27.496.296</u>	<u>6.063.230</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>(1.303.458)</u>	<u>(1.063.776)</u>
Egenkapital		<u>(803.458)</u>	<u>(563.776)</u>
Ansvarlig lånekapital		8.148.785	0
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.266.576</u>	<u>2.616.955</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>10.415.361</u>	<u>2.616.955</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	351.324	350.000
Bankgæld		5.032.724	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.595.923	54.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.470.174	1.585.070
Anden gæld	6	1.434.248	1.231.744
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>789.237</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>17.884.393</u>	<u>4.010.051</u>
Gældsforpligtelser		<u>28.299.754</u>	<u>6.627.006</u>
Passiver		<u>27.496.296</u>	<u>6.063.230</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	500.000	(1.063.776)	(563.776)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(52.254)	(52.254)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	11.496	11.496
Årets resultat	0	(198.924)	(198.924)
Egenkapital ultimo	500.000	(1.303.458)	(803.458)

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	113.889	11.800
Renteomkostninger i øvrigt	1.710	11.616
Øvrige finansielle omkostninger	2.812	158.048
	118.411	181.464
	2018	2017
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	(50.504)	(35.618)
	(50.504)	(35.618)
	Investe- rings- ejendomme	Materielle anlægs- aktiver under udførelse
	kr.	kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	6.562.883	0
Overførsler	(6.562.883)	6.562.883
Tilgange	0	21.279.291
Kostpris ultimo	0	27.842.174
Årets nedskrivninger	0	(1.132.881)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(1.132.881)
Dagsværdireguleringer primo	(1.132.881)	0
Tilbageførsel ved afgang	1.132.881	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	26.709.293
Indregnede renter	-	214.375

Selskabets investeringsejendom har i regnskabsåret 2018 skiftet klassifikation til materielle anlægsaktiver under udførelse i forbindelse med selskabets opførsel af ejendom på matriklen. Den eksisterende ejendom på matriklen er nedrevet og indgår i kostprisen på opførsel af den nye investeringsejendom.

Noter

Der foretages nedskrivning til en lavere værdi, hvis dagsværdien vurderes lavere end kostprisen. Ejendomme, hvor der er sket en konkret udvikling, eksempelvis i form af øget byggeret, ændret anvendelse og lignende, måles til en forsigtig opgjort markedsværdi.

	2018	2017
	kr.	kr.
4. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	(767.000)	(199.200)
Gældsforpligtelser	0	173.600
Fremførbare skattemæssige underskud	666.000	36.600
Andre skattepligtige midlertidige forskelle	174.000	0
	73.000	11.000
Bevægelser i året		
Primo	11.000	
Indregnet i resultatopgørelsen	50.504	
Indregnet direkte på egenkapitalen	11.496	
Ultimo	73.000	

	Forfald inden for 12 måneder 2018	Forfald inden for 12 måneder 2017	Forfald efter 12 måneder 2018	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	0	0	8.148.785	8.148.785
Gæld til realkreditinstitutter	351.324	350.000	2.266.576	864.635
	351.324	350.000	10.415.361	9.013.420

	2018	2017
	kr.	kr.
6. Anden gæld		
Afledte finansielle instrumenter	1.268.998	1.216.744
Anden gæld i øvrigt	165.250	15.000
	1.434.248	1.231.744

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 1.269 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswappen har en hovedstol på

Noter

3 mio. kr. og sikrer en fast rente på 5,68% i restløbetiden på 10 år. Renteswappen er indgået med pengeinstitut.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 26.709 t.kr

Til sikkerhed for bankgæld og finansielle instrumenter er deponeret ejerpantebrev nom. 21.000 t.kr. 2.400 t.kr. og 200 t.kr. i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 26.709 t.kr., og den regnskabsmæssige værdi af negative finansielle instrumenter udgør 1.269 t.kr.

Banken har endvidere fået transport i entreprenørgaranti på 498 t.kr.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter fra selskabets ejendom indregnes månedsvist, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse omfatter udgifter vedrørende en planlagt ombygning.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme indeholder ejendomme, som ikke kan måles efter den afkastbaserede model. Disse ejendomme omfatter grunde samt ejendomme, hvor udlejningsprocenten er lav. Disse ejendomme er vist som projektejendomme i note 3. Projektejendommene måles med udgangspunkt i kostprisen. Der foretages nedskrivning til en lavere værdi, hvis dagsværdien vurderes lavere end kostprisen. Ejendomme, hvor der er sket en konkret udvikling, eksempelvis i form af øget byggeret, ændret anvendelse og lignende, måles til en forsigtig opgjort markedsværdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

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 finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.