

PAS HOLDING ESBJERG

ApS

Øresundsvej 7
6715 Esbjerg N
CVR-nr. 29398992

Årsrapport 01.10.2016 - 30.09.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.03.2018

Dirigent

Navn: Per Bank Lauridsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/2017	6
Balance pr. 30.09.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/2017	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: 01.10.2016 - 30.09.2017

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 01.10.2016 - 30.09.2017 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. 30.09.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 07.03.2018

Direktion

Henrik Styrup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i PAS HOLDING ESBJERG ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PAS HOLDING ESBJERG ApS for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske 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 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 erklæringer

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 07.03.2018

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 161 t.kr., hvilket svarer til ledelsens forventninger.

Selskabet har modtaget en erklæring fra selskabsdeltagerne E. Bank Lauridsen Holding A/S og Styrup Invest A/S om understøttelse af selskabets drift indtil 31.12.2018.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016/2017

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u> kr.	<u>2015/2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		48.598	314.521
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	535.015
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(227.563)</u>	<u>(470.893)</u>
Resultat før skat		(178.965)	378.643
Skat af årets resultat	3	<u>17.791</u>	<u>12.000</u>
Årets resultat		<u>(161.174)</u>	<u>390.643</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(161.174)</u>	<u>390.643</u>
		<u>(161.174)</u>	<u>390.643</u>

Balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u> <u>kr.</u>	<u>2015/2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		<u>5.350.002</u>	<u>5.200.000</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>5.350.002</u>	<u>5.200.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver	5	<u>0</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver		<u>5.350.002</u>	<u>5.200.000</u>
Udskudt skat	6	<u>2.000</u>	<u>52.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>135.682</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>137.682</u>	<u>52.000</u>
Likvide beholdninger		<u>829.200</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>966.882</u>	<u>52.000</u>
Aktiver		<u>6.316.884</u>	<u>5.252.000</u>

Balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u> kr.	<u>2015/2016</u> kr.
Virksomhedskapital	7	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>(1.028.199)</u>	<u>(1.107.375)</u>
Egenkapital		<u>(528.199)</u>	<u>(607.375)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.705.164</u>	<u>3.054.219</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>2.705.164</u>	<u>3.054.219</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	349.054	349.054
Bankgæld		0	389.563
Deposita		0	125.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		62.500	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.586.395	107.134
Anden gæld	9	1.352.733	1.834.405
Periodeafgrænsningsposter		<u>789.237</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.139.919</u>	<u>2.805.156</u>
Gældsforpligtelser		<u>6.845.083</u>	<u>5.859.375</u>
Passiver		<u>6.316.884</u>	<u>5.252.000</u>
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2016/2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	(1.107.375)	(607.375)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	308.141	308.141
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(67.791)	(67.791)
Årets resultat	0	(161.174)	(161.174)
Egenkapital ultimo	500.000	(1.028.199)	(528.199)

Noter

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.886	3.605
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	16.770	0
Renteomkostninger i øvrigt	53.336	74.459
Øvrige finansielle omkostninger	<u>154.571</u>	<u>392.829</u>
	<u>227.563</u>	<u>470.893</u>
	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(67.791)	0
Ændring af udskudt skat	<u>50.000</u>	<u>(12.000)</u>
	<u>(17.791)</u>	<u>(12.000)</u>
		<u>Investe- rings- ejendomme kr.</u>
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		6.332.881
Tilgange		<u>150.002</u>
Kostpris ultimo		<u>6.482.883</u>
Dagsværdireguleringer primo		<u>(1.132.881)</u>
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>(1.132.881)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>5.350.002</u>

Selskabets investeringsejendom har i regnskabsåret skiftet klassifikation til projektejendom.

Investeringsejendommen kan ikke måles efter den afkastbaserede model. Ejendommen er på nuværende tidspunkt 100% udlejet på en tidsbegrænset lejekontrakt med en resterende lejeperiode på 5 måneder og en reduceret lejeindtægt. Projektejendommen måles med udgangspunkt i kostprisen. Der foretages nedskrivning til en lavere værdi, hvis dagsværdien vurderes lavere end kostprisen. Ejendomme, hvor der

Noter

er sket en konkret udvikling, eksempelvis i form af øget byggeret, ændret anvendelse og lignende, måles til en forsigtig opgjort markedsværdi.

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	
5. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		506.000
Afgange		<u>(506.000)</u>
Kostpris ultimo		<u>0</u>
Nedskrivninger primo		(506.000)
Tilbageførsel ved afgang		<u>506.000</u>
Nedskrivninger ultimo		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>0</u>
	2016/2017	2015/2016
	kr.	kr.
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	(199.200)	(199.200)
Fremførbare skattemæssige underskud	<u>201.200</u>	<u>251.200</u>
	<u>2.000</u>	<u>52.000</u>
Bevægelser i året		
Primo	52.000	
Indregnet i resultatopgørelsen	17.791	
Indregnet direkte på egenkapitalen	<u>(67.791)</u>	
Ultimo	<u>2.000</u>	
	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
7. Virksomhedskapital	Antal	
Ordinære anparter	<u>500</u>	<u>1000</u>
	<u>500</u>	<u>500.000</u>

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016/2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015/2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	349.054	349.054	2.705.164	1.308.945
	349.054	349.054	2.705.164	1.308.945
			2016/2017 kr.	2015/2016 kr.
9. Anden gæld				
Moms og afgifter			0	26.531
Afledte finansielle instrumenter			1.337.733	1.645.874
Anden gæld i øvrigt			15.000	162.000
			1.352.733	1.834.405

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 1.338 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswappen har en hovedstol på 3 mio. kr. og sikrer en fast rente på 5,34% i restløbetiden på 10 år. Renteswappen er indgået med pengeinstitut.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 5.200 t.kr

Til sikkerhed for bankgæld og finansielle instrumenter er deponeret ejerpantebrev nom. 2.600 t.kr. i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 5.200 t.kr., og den regnskabsmæssige værdi af negative finansielle instrumenter udgør 1.338 t.kr. Der er ingen bankgæld.

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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger 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

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.]

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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