



Revisionsfirmaet Axel Gram

**PA Byg ApS  
P. Baatrupsvej 11, Kysing Næs  
8300 Odder**

**CVR-nummer: 29524254**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2015 til 31. december 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den <sup>10</sup>/<sub>15</sub> 2016

Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Erklæringer**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	12
Balance .....	13
Noter .....	15



*PA Byg ApS*

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for PA Byg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med den nye årsregnskabslov.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 12. april 2016

**Direktion**

Peter Albert Hesselballe



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### **Til kapitalejerne af PA Byg ApS**

#### **Revisionspåtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for PA Byg ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Selskabets ledelse 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.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



*PA Byg ApS*

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense C, den 12. april 2016  
**Revisionsfirmaet Axel Gram I/S**  
CVR-nr.: 16 64 56 99

Søren Bøggild  
registreret revisor



*PA Byg ApS*

## **SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet**

PA Byg ApS  
P. Baatrupsvej 11, Kysing Næs  
8300 Odder

CVR-nr.: 29 52 42 54  
Stiftet: 25. april 2006  
Hjemsted: Odder  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Peter Albert Hesselballe

**Pengeinstitut**

Danske Bank  
Albani Torv 2 og 3, 2. sal  
5000 Odense C

**Revisor**

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S  
Læssøegade 24  
5000 Odense C



## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årsregnskabsloven er ændret, så forpligtelser knyttet til investeringsejendomme ikke længere kan måles til dagsværdi. Endvidere har selskabet valgt at følge anbefalingerne i regnskabsvejledningen for klasse B- og C-virksomheder. Som følge heraf er regnskabspraksis ændret på følgende områder:

- Gæld tilknyttet investeringsejendom indregnes til amortiseret kostpris.

For en beskrivelse af praksisændringen og effekten på indeværende og foregående regnskabsår henvises til afsnittet "Ændring i anvendt regnskabspraksis" i anvendt regnskabspraksis.

Trods underskud anses årets resultat for tilfredsstillende.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for PA Byg ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med den nye årsregnskabslovs bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

#### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Årsregnskabsloven er ændret, så forpligtelser knyttet til investeringsejendomme ikke længere kan måles til dagsværdi. Som følge heraf er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Gæld tilknyttet investeringsejendommen måles til amortiseret kostpris.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den akkumulerede effekt primo af praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. note 2.

Den akkumulerede virkning af de indregnede praksisændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med tkr. 84. Årets skat af praksisændringen udgør tkr. 20 hvorefter årets resultat efter skat forøges med tkr. 64. Egenkapitalen pr. 31. december 2015 forøges med tkr. 64.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling**

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.

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





## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Nettoomsætning**

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

#### **Investeringsejendommens driftsomkostninger**

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

#### **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 af årets resultat**

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet PAH Kysing Næs Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

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

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskat i sambeskatningskredsen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### **Materielle anlægsaktiver**

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen på 7% for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand, budget for det kommende år samt forventet inflation på 1% og ingen tomgang.

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

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

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

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud,



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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. Effekten af ændringen af dette regnskabsmæssige skøn er indregnet med 71 tkr.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er 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.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015**

	2015	2014 tkr.
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>1.578.285</b>	<b>1.494</b>
I Personaleomkostninger.....	-96.248	-17
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>1.482.037</b>	<b>1.477</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-967.313	400
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>514.724</b>	<b>1.877</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-157.642	-175
Andre finansielle omkostninger.....	-450.808	-459
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-93.726</b>	<b>1.243</b>
Skat af årets resultat.....	82.586	-261
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-11.140</b>	<b>982</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets henlæggelse til reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	-967.313	400
Overført resultat.....	956.173	582
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-11.140</b>	<b>982</b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**  
**AKTIVER**

	2015	2014 tkr.
2 Investeringsejendomme .....	23.700.000	24.599
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>23.700.000</b>	<b>24.599</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>23.700.000</b>	<b>24.599</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme .....	2	2
Periodeafgrænsningsposter .....	25.300	25
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>25.302</b>	<b>27</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>25.302</b>	<b>27</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>23.725.302</b>	<b>24.626</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**  
**PASSIVER**

	2015	2014 tkr.
Virksomhedskapital .....	126.000	126
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver .....	1.091.575	2.059
Overført resultat.....	3.045.233	2.089
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>4.262.808</b>	<b>4.274</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	889.144	1.031
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>889.144</b>	<b>1.031</b>
Prioritetsgæld.....	12.122.236	10.769
Anden gæld.....	2.639.950	995
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>14.762.186</b>	<b>11.764</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	593.110	488
Kreditinstitutter.....	74.513	2.456
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	150.000	150
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	469	0
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	2.782.546	4.334
Selskabsskat.....	59.479	0
Anden gæld.....	151.047	129
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>3.811.164</b>	<b>7.557</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>18.573.350</b>	<b>19.321</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>23.725.302</b>	<b>24.626</b>
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



## NOTER

	2015	2014 tkr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	1	1
Lønninger.....	90.093	11
Andre omkostninger til social sikring .....	6.155	6
<b>Personalemkostninger i alt .....</b>	<b>96.248</b>	<b>17</b>
		Investeringseje- ndomme
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo .....	22.397.542	
Tilgang i årets løb .....	67.313	
Kostpris 31. december 2015	22.464.855	
Opskrivninger, primo.....	2.202.458	
Årets opskrivninger .....	-967.313	
Opskrivninger 31. december 2015	1.235.145	
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>23.700.000</b>	



## NOTER

	Primo	Praksis ændringer	Forslag til re- sultatdisponere- ring	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital .....	126.000	0	0	126.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver .....	2.058.888	0	-967.313	1.091.575
Overført resultat .....	1.981.363	107.697	956.173	3.045.233
	<u>4.166.251</u>	<u>107.697</u>	<u>-11.140</u>	<u>4.262.808</u>
	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/ 12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	12.715.346	12.715.346	593.110	9.680.756
Anden gæld .....	2.639.950	2.639.950	0	2.639.950
	<u>15.355.296</u>	<u>15.355.296</u>	<u>593.110</u>	<u>12.320.706</u>
			2015	2014 tkr.

**5 Eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

For engagement med Danske Bank A/S ligger følgende ejerantebrev til sikkerhed:

Ejerantebrev i matr.nr. 3 Y, 3 B, Tarupgård, Paarup kr. 7.165.000

Den pantsatte ejendoms regnskabsmæssige værdi er kr. 23.700.000