

FSR danske revisorer
Mer Revision A/S
Ledreborg Allé 130 i
4000 Roskilde

CVR: 3234 4720
☎ 4632 5632

revisor@merrevision.dk
www.merrevision.dk

Mer Revision
DIN PERSONLIGE RÅDGIVNING

PA Properties ApS

Flådevej 19

4040 Jyllinge

CVR-nr. 29 53 19 78

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2015

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 31. maj 2016

Per Lyster Kondrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	10

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 31. maj 2016

Direktion

Per Lyster Kondrup
adm. direktør

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i PA Properties ApS

Vi har revideret årsregnskabet for PA Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 vores 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 31. maj 2016

Mer Revision A/S
registrerede revisorer
CVR-nr. 32 34 47 20

Merete Jacobsen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

PA Properties ApS
Flådevej 19
4040 Jyllinge

CVR-nr.: 29 53 19 78
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 11. maj 2006
Regnskabsår: 10. regnskabsår
Hjemsted: Jyllinge

Direktion

Per Lyster Kondrup, adm. direktør

Revision

Mer Revision A/S
registrerede revisorer
Ledreborg Allé 130i
4000 Roskilde

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PA Properties ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til variable omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter vedrørende lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Variable omkostninger

Variable omkostninger indeholder det forbrug af hjælpematerialer mv., der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og gebyrer, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Bruttofortjeneste		8.745	183.505
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		8.745	183.505
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		8.745	183.505
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-150.000</u>	<u>120.000</u>
Resultat før finansielle poster		-141.255	303.505
Finansielle indtægter	1	0	1.753
Finansielle omkostninger	2	<u>-108.715</u>	<u>-91.247</u>
Resultat før skat		-249.970	214.011
Skat af årets resultat	3	<u>83.879</u>	<u>-13.665</u>
Årets resultat		<u>-166.091</u>	<u>200.346</u>
Overført overskud		<u>-166.091</u>	<u>200.346</u>
		<u>-166.091</u>	<u>200.346</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>3.100.000</u>	<u>3.250.000</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>3.100.000</u>	<u>3.250.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.100.000</u>	<u>3.250.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>6.624</u>	<u>6.624</u>
Tilgodehavender		<u>6.624</u>	<u>6.624</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.624</u>	<u>6.624</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.106.624</u></u>	<u><u>3.256.624</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		358.525	524.616
Egenkapital	5	<u>483.525</u>	<u>649.616</u>
Hensættelse til udskudt skat		147.957	231.836
Hensatte forpligtelser i alt		<u>147.957</u>	<u>231.836</u>
Gæld til banker		595.109	680.216
Gæld til realkreditinstitutter		1.247.882	1.324.180
Modtagne forudbetalinger fra kunder		86.614	84.844
Gæld til tilknyttede virksomheder		249.012	187.105
Anden gæld		125.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>2.303.617</u>	<u>2.276.345</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	155.900	83.827
Anden gæld		15.625	15.000
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>171.525</u>	<u>98.827</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.475.142</u>	<u>2.375.172</u>
Passiver i alt		<u>3.106.624</u>	<u>3.256.624</u>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Hovedaktivitet	9		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>1.753</u>
	<u>0</u>	<u>1.753</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	9.594	7.196
Andre finansielle omkostninger	<u>99.121</u>	<u>84.051</u>
	<u>108.715</u>	<u>91.247</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>-83.879</u>	<u>13.665</u>
	<u>-83.879</u>	<u>13.665</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringsje ndomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	<u>2.519.900</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>2.519.900</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	730.100
Årets opskrivninger	100.000
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	<u>-250.000</u>
Opskrivninger 31. december 2015	<u>580.100</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>3.100.000</u>

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	524.616	649.616
Årets resultat	0	-166.091	-166.091
Egenkapital 31. december 2015	125.000	358.525	483.525

Selskabskapitalen består af 125 anparter a nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. decembe r 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til banker	680.216	667.109	72.000	307.109
Gæld til realkreditinstitutter	1.408.007	1.331.782	83.900	884.711
Modtagne forudbetalinger fra kunder	84.844	86.614	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	249.012	0	0
Anden gæld	0	125.000	0	0
	2.173.067	2.459.517	155.900	1.191.820

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
7 Eventualposter mv.		
Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Amalie Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2012 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for bankgæld, realkreditgæld samt øvrige forpligtelser er der følgende hæftelser i selskabets ejendomme, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør kr. 3.250.000, jf. note 4:		
- Ejerpantebrev i Jyske Bank A/S, kr. 2.000.000		
- Ejerpantebrev i Jyske Bank A/S, kr. 190.000		
- Realkreditpantebrev i Nykredit Realkredit A/S, kr. 912.000		
- Realkreditpantebrev i Nykredit Realkredit A/S, kr. 660.000		
- Anden hæftelse i E/F Grøntoft, kr. 43.000		
- Anden hæftelse i E/F Grøntoft, kr. 5.000		
9 Hovedaktivitet		
Selskabets formål er at køb og salg af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.		