

# **PA Properties ApS**

Bygaden 7b

4040 Jyllinge

CVR-nr. 29 53 19 78

## **Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2018**

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 27. maj 2019

---

Per Lyster Kondrup  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	9
Balance pr. 31. december 2018	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 25. maj 2019

### Direktion

Per Lyster Kondrup  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejerne i PA Properties ApS

Vi har opstillet årsrapporten for PA Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 27. maj 2019

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

Samuel Jacobsen  
registreret revisor  
**MNE-nr. mne41372**

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

PA Properties ApS  
Bygaden 7b  
4040 Jyllinge

CVR-nr.: 29 53 19 78

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 11. maj 2006

Regnskabsår: 13. regnskabsår

Hjemsted: Roskilde

### Direktion

Per Lyster Kondrup, direktør

### Revisor

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

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 433.656, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 1.008.921.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PA Properties ApS for 2018 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 2018 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Variable omkostninger

Variable omkostninger indeholder det forbrug af driftsomkostninger til ejendommene, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration mv.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og amortisering af realkreditlån mv.

#### Skat af årets resultat

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Aktiver der måles til dagsværdi

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

#### 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skatte-mæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>183.339</b>	<b>99.470</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		419.239	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>602.578</b>	<b>99.470</b>
Finansielle omkostninger	1	-46.609	-60.986
<b>Resultat før skat</b>		<b>555.969</b>	<b>38.484</b>
Skat af årets resultat	2	-122.313	-18.935
<b>Årets resultat</b>		<b><u>433.656</u></b>	<b><u>19.549</u></b>
Overført resultat		433.656	19.549
		<b><u>433.656</u></b>	<b><u>19.549</u></b>

## Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>2.648.000</u>	<u>2.228.761</u>
<b>Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u><b>2.648.000</b></u>	<u><b>2.228.761</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.648.000</b></u>	<u><b>2.228.761</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.648.000</b></u></u>	<u><u><b>2.228.761</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		883.921	450.265
<b>Egenkapital</b>	4	<u><b>1.008.921</b></u>	<u><b>575.265</b></u>
Hensættelse til udskudt skat		303.822	181.509
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>303.822</b></u>	<u><b>181.509</b></u>
Banker		328.547	440.676
Gæld til realkreditinstitutter		398.213	432.659
Gæld til tilknyttede virksomheder		288.993	262.780
Anden gæld		101.828	97.912
Deposita		78.544	100.334
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<u><b>1.196.125</b></u>	<u><b>1.334.361</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	106.500	106.470
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		22.382	21.156
Anden gæld		10.250	10.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>139.132</b></u>	<u><b>137.626</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>1.335.257</b></u>	<u><b>1.471.987</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>2.648.000</b></u>	<u><b>2.228.761</b></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter til årsrapporten

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	11.260	13.272
Andre finansielle omkostninger	<u>35.349</u>	<u>47.714</u>
	<b><u>46.609</u></b>	<b><u>60.986</u></b>

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>122.313</u>	<u>18.935</u>
	<b><u>122.313</u></b>	<b><u>18.935</u></b>

<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2018	<u>1.210.261</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>1.210.261</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	1.018.500
Årets værdireguleringer	<u>419.239</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>1.437.739</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>2.648.000</u></b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,25%.

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	450.265	575.265
Årets resultat	0	433.656	433.656
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>883.921</b>	<b>1.008.921</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	512.676	400.547	72.000	163.000
Gæld til realkreditinstitutter	467.129	432.713	34.500	261.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	262.780	288.993	0	0
Anden gæld	97.912	101.828	0	0
Deposita	100.334	66.304	0	0
	<b>1.440.831</b>	<b>1.290.385</b>	<b>106.500</b>	<b>424.000</b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 432, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 2.648.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 190.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 190.000 til sikkerhed for bankgæld.