



Mer Revision A/S

Registrerede Revisorer - FSR

CVR: 3234 4720

Ledreborg Allé 130i

4000 Roskilde

Telefon: 4632 5632

revisor@merrevision.dk

www.merrevision.dk

PA Properties ApS

Snæversti 2

4040 Jyllinge

CVR-nr. 29 53 19 78

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2017

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 28. maj 2018

Per Lyster Kondrup
Dirigent

M
R

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	8
Balance pr. 31. december 2017	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 27. maj 2018

Direktion

Per Lyster Kondrup
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitlejeren i PA Properties ApS

Vi har opstillet årsrapporten for PA Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 28. maj 2018

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

Samuel Jacobsen
registreret revisor
MNE-nr. mne41372

Selskabsoplysninger

Selskabet

PA Properties ApS
Snæversti 2
4040 Jyllinge

CVR-nr.: 29 53 19 78

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 11. maj 2006

Regnskabsår: 12. 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 2017 udviser et overskud på kr. 19.549, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 575.265.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PA Properties ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 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

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af driftsomkostninger til ejendommene, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration m.v.

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 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

Materielle anlægsaktiver

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.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger m.m.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen, sammenholdt med Colliers markedsrapport. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for ejendommene, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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 skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		99.470	20.260
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>125.000</u>
Resultat før finansielle poster		99.470	145.260
Finansielle indtægter	1	0	24.172
Finansielle omkostninger	2	<u>-60.986</u>	<u>-82.623</u>
Resultat før skat		38.484	86.809
Skat af årets resultat	3	<u>-18.935</u>	<u>-14.617</u>
Årets resultat		<u>19.549</u>	<u>72.192</u>
Overført resultat		<u>19.549</u>	<u>72.192</u>
		<u>19.549</u>	<u>72.192</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>2.228.761</u>	<u>3.225.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.228.761</u>	<u>3.225.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.228.761</u>	<u>3.225.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>6.624</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>6.624</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>150.594</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>157.218</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.228.761</u></u>	<u><u>3.382.218</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		450.265	430.716
Egenkapital	5	<u>575.265</u>	<u>555.716</u>
Hensættelse til udskudt skat		181.509	162.574
Hensatte forpligtelser i alt		<u>181.509</u>	<u>162.574</u>
Banker		440.676	440.724
Gæld til realkreditinstitutter		432.659	1.139.030
Gæld til tilknyttede virksomheder		262.780	300.507
Anden gæld		97.912	157.973
Deposita		100.334	88.334
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>1.334.361</u>	<u>2.126.568</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	106.470	156.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	48.120
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		21.156	19.833
Anden gæld		10.000	12.813
Periodeafgrænsningsposter		0	300.594
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>137.626</u>	<u>537.360</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.471.987</u>	<u>2.663.928</u>
Passiver i alt		<u>2.228.761</u>	<u>3.382.218</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017	2.519.900
Tilgang i årets løb	353.761
Afgang i årets løb	<u>-1.663.400</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>1.210.261</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	705.100
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>313.400</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>1.018.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u><u>2.228.761</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdierne er fastsat efter en forrentning af ejendommene forrentning på 6-7% samt en ekstern vurdering af salgsprisen på ejendommene.

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	430.716	555.716
Årets resultat	0	19.549	19.549
Egenkapital 31. december 2017	125.000	450.265	575.265

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	512.724	512.676	72.000	235.000
Gæld til realkreditinstitutter	1.223.030	467.129	34.470	295.553
Gæld til tilknyttede virksomheder	300.507	262.780	0	0
Anden gæld	157.973	97.912	0	0
Deposita	88.334	100.334	0	0
	2.282.568	1.440.831	106.470	530.553

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 467 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 2.229.

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.