



# PA Properties ApS

Bygaden 7b  
4040 Jyllinge

CVR-nr. 29 53 19 78

## Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2023

---

Per Lyster Kondrup  
dirigent



---

Lyngsø Allé 3, bygning A, 2970 Hørsholm  
+45 72108311 • ail@verumcura.dk • CVR: 43340646

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	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	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

Jyllinge, den 30. juni 2023

### 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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Hørsholm, den 30. juni 2023

Verum Cura  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 43 34 06 46

Anders Ilsøe  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne33775

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

PA Properties ApS  
Bygaden 7b  
4040 Jyllinge

CVR-nr.: 29 53 19 78

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Roskilde

### Direktion

Per Lyster Kondrup, direktør

### Revisor

Verum Cura  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Lyngsø Alle 3  
2970 Hørsholm

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PA Properties ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom, salg og administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

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 velinformerede 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 diskontierungsmodeller.



## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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 acontoskatte.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

## 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

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>156.352</b>	<b>149.138</b>
Finansielle indtægter	1	1.907	1.111
Finansielle omkostninger	2	<u>-25.863</u>	<u>-27.804</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>132.396</b>	<b>122.445</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-29.409</u>	<u>-27.452</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>102.987</u></b>	<b><u>94.993</u></b>
Overført resultat		<u>102.987</u>	<u>94.993</u>
		<b><u>102.987</u></b>	<b><u>94.993</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>2.648.000</u>	<u>2.648.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>2.648.000</u></b>	<b><u>2.648.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>2.648.000</u></b>	<b><u>2.648.000</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	6.331
Andre tilgodehavender		<u>67.380</u>	<u>29.123</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>67.380</u></b>	<b><u>35.454</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>39.374</u></b>	<b><u>70.045</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>106.754</u></b>	<b><u>105.499</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>2.754.754</u></u></b>	<b><u><u>2.753.499</u></u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.174.202	1.071.214
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.299.202</u></b>	<b><u>1.196.214</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		359.482	354.602
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>359.482</u></b>	<b><u>354.602</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		856.884	906.952
Anden gæld		66.166	8.480
Selskabsdeltagere og ledelse		0	55.764
Deposita		85.800	85.442
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>1.008.850</u></b>	<b><u>1.056.638</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	51.440	51.108
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	57.906
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.250	13.488
Selskabsskat		24.530	23.543
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>87.220</u></b>	<b><u>146.045</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.096.070</u></b>	<b><u>1.202.683</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.754.754</u></b>	<b><u>2.753.499</u></b>

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	1.071.215	1.196.215
Årets resultat	0	102.987	102.987
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>1.174.202</b>	<b>1.299.202</b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>1.907</u>	<u>1.111</u>
	<b><u>1.907</u></b>	<b><u>1.111</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>25.863</u>	<u>27.804</u>
	<b><u>25.863</u></b>	<b><u>27.804</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	24.529	22.572
Årets udskudte skat	<u>4.880</u>	<u>4.880</u>
	<b><u>29.409</u></b>	<b><u>27.452</u></b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris 1. januar 2022	2.648.000
Kostpris 31. december 2022	2.648.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>2.648.000</b>

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

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,5%.

Der er tale om to erhvervslejligheder i samme ejendom beliggende i Søborg.

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 13 % og 20% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 5 % og 7 % af lejeindtægterne.



## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	958.060	908.324	51.440	671.085
Selskabsdeltagere og ledelse	55.764	0	0	0
Anden gæld	8.480	66.166	0	0
Deposita	85.442	85.800	0	0
	<b>1.107.746</b>	<b>1.060.290</b>	<b>51.440</b>	<b>671.085</b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t. kr. 931, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør tkr. 2.648.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Per Lyster Kondrup

Direktør

Serienummer: e47312be-3196-4150-94a3-e783568b8943

IP: 87.59.xxx.xxx

2023-06-30 17:51:54 UTC



## Anders Jos Ilsøe

Verum Cura, Godkendt Revisionsanpartsselskab CVR: 43340646

Registreret revisor

Serienummer: 2e3dd0cf-105a-413c-a3e9-f45f7f52fb67

IP: 89.150.xxx.xxx

2023-06-30 17:57:19 UTC



## Per Lyster Kondrup

Dirigent

Serienummer: e47312be-3196-4150-94a3-e783568b8943

IP: 87.59.xxx.xxx

2023-06-30 18:40:35 UTC



Penneo dokumentnøgle: 8PWGL-5VK6A-UVDEJ-FBADD-VNPKD-NOCFW

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>