

# **PA Properties ApS**

Bygaden 7b

4040 Jyllinge

CVR-nr. 29 53 19 78

## **Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2020**

(15. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 8. juni 2021

---

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 2020	9
Balance pr. 31. december 2020	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 8. juni 2021

### Direktion

Per Lyster Kondrup  
Adm. 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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, 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 vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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 8. juni 2021

**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 2020

Stiftet: 11. maj 2006

Regnskabsår: 15. regnskabsår

Hjemsted: Roskilde

### Direktion

Per Lyster Kondrup, adm. 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 2020 udviser et overskud på kr. 36.432, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.101.221.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PA Properties ApS for 2020 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 2020 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### 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.

#### 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 poster direkte i egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Aktiver der måles til dagsværdi

##### 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 diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 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.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>205.810</b>	<b>116.942</b>
Finansielle indtægter		3.222	0
Finansielle omkostninger	1	<u>-141.467</u>	<u>-45.318</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>67.565</b>	<b>71.624</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-31.133</u>	<u>-15.757</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>36.432</u></b>	<b><u>55.867</u></b>
Overført resultat		<u>36.432</u>	<u>55.867</u>
		<b><u>36.432</u></b>	<b><u>55.867</u></b>

## Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>2.648.000</u>	<u>2.648.000</u>
<b>Aktiver der måles til dagsværdi</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 hos associerede virksomheder		27.767	0
Andre tilgodehavender		<u>245</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>28.012</u></b>	<b><u>0</u></b>
Værdipapirer		<u>0</u>	<u>100.000</u>
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>100.000</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.533</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>29.545</u></b>	<b><u>100.000</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>2.677.545</u></u></b>	<b><u><u>2.748.000</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		976.221	939.789
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.101.221</u></b>	<b><u>1.064.789</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		349.722	319.579
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>349.722</u></b>	<b><u>319.579</u></b>
Banker		0	389.124
Gæld til realkreditinstitutter		958.060	363.693
Gæld til tilknyttede virksomheder		31.692	305.140
Anden gæld		0	100.801
Deposita		82.827	80.534
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>1.072.579</u></b>	<b><u>1.239.292</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	49.407	34.676
Modtagne forudbetalinger fra kunder		39.087	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	9.900
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		53.620	69.139
Selskabsskat		1.034	0
Anden gæld		10.875	10.625
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>154.023</u></b>	<b><u>124.340</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.226.602</u></b>	<b><u>1.363.632</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.677.545</u></b>	<b><u>2.748.000</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	939.789	1.064.789
Årets resultat	0	36.432	36.432
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>976.221</b>	<b>1.101.221</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	6.552	11.597
Andre finansielle omkostninger	134.871	33.721
Rentetillæg selskabsskat	44	0
	<u><b>141.467</b></u>	<u><b>45.318</b></u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	990	0
Årets udskudte skat	30.143	15.757
	<u><b>31.133</b></u>	<u><b>15.757</b></u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
		<u>2.648.000</u>
Kostpris 1. januar 2020		<u>2.648.000</u>
Kostpris 31. december 2020		<u>2.648.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>		<u><b>2.648.000</b></u>

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

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,25%.

## Noter til årsrapporten

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	389.124	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	398.369	1.007.467	49.407	769.463
Gæld til tilknyttede virksomheder	305.140	31.692	0	0
Anden gæld	100.801	0	0	0
Deposita	80.534	82.827	0	0
	<b>1.273.968</b>	<b>1.121.986</b>	<b>49.407</b>	<b>769.463</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 1.007, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør tkr. 2.648.