

# Permas ApS

Torvegade 12 A, 2. tv., 8900 Randers C

CVR-nr. 31 85 22 77

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. marts 2017.

---

**Henrik Nielsen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Permas ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 28. februar 2017

**Direktion**

Henrik Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i Permas ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Permas ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 28. februar 2017

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Leif G. Rasmussen  
statsautoriseret revisor

Darnell Vagnild  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Permas ApS  
Torvegade 12 A, 2. tv.  
8900 Randers C

CVR-nr.: 31 85 22 77  
Stiftet: 31. oktober 2008  
Hjemsted: Randers  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Henrik Nielsen

**Revisor**

Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at udøve ejendomsinvestering og udlejning.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 299.889 kr. mod 47.322 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 218.087 kr. mod -10.382 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Permas ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov**

Der er foretaget ændring af anvendt regnskabspraksis ved brug af overgangsbekendtgørelsen på følgende områder:

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet som materielle anlægsaktiver og de blev derfor målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Ændringen er foretaget i overensstemmelse med § 2 i overgangsbekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015, så forskellen mellem den hidtidige regnskabsmæssige værdi og dagsværdien ultimo er indregnet direkte på egenkapitalen uden tilpasning af sammenligningstal. Effekten af ændringen har forøget egenkapitalen med 4.378 t.kr.

## Resultatopgørelsen

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Permas ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatoppgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>299.889</b>	<b>47.322</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-19.137
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>299.889</b>	<b>28.185</b>
Andre finansielle indtægter	2.789	3.576
1 Øvrige finansielle omkostninger	-156.557	-33.187
<b>Resultat før skat</b>	<b>146.121</b>	<b>-1.426</b>
Skat af årets resultat	71.966	-8.956
<b>Årets resultat</b>	<b>218.087</b>	<b>-10.382</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	218.087	0
Disponeret fra overført resultat	0	-10.382
<b>Disponeret i alt</b>	<b>218.087</b>	<b>-10.382</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
	Grunde og bygninger	0	1.425.047
2	Investeringsejendomme	<u>23.107.266</u>	<u>0</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>23.107.266</u>	<u>1.425.047</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>23.107.266</u></b>	<b><u>1.425.047</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	14.843
	Andre tilgodehavender	0	3.467
3	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>0</u>	<u>46.276</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>64.586</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>1.872</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>66.458</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>23.107.266</u></b>	<b><u>1.491.505</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	<u>4.505.394</u>	<u>-91.035</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>4.630.394</u></b>	<b><u>33.965</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>1.283.233</u>	<u>0</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.283.233</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	9.629.001	615.816
	Deposita	176.171	21.900
	Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>3.491.061</u>	<u>0</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.296.233</u>	<u>637.716</u>
6	Gældsforpligtelser	706.576	30.442
	Gæld til pengeinstitutter	2.992.020	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.999	9.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	66.048	780.382
	Anden gæld	<u>102.763</u>	<u>0</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.897.406</u>	<u>819.824</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>17.193.639</u></b>	<b><u>1.457.540</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>23.107.266</u></b>	<b><u>1.491.505</u></b>
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	2016	2015
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	41.571	22.481
Andre finansielle omkostninger	114.986	10.706
	<b>156.557</b>	<b>33.187</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2016	1.471.833	0
Tilgang i årets løb	15.948.678	0
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>17.420.511</b>	<b>0</b>
Årets regulering til dagsværdi	5.686.755	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2016</b>	<b>5.686.755</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>23.107.266</b>	<b>0</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Højeste afkastprocent	7,25
Laveste afkastprocent	5

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 3.000 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 4.630 t.kr. til 1.630 t.kr.

## Noter

		<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>	
<b>3. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>				
<b>Kategori</b>	<b>Rentefod</b>	<b>Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret</b>	<b>Tilgodehavende i alt 31. december 2016</b>	
Direktion	10,05	46.276	0	
		<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>	
<b>4. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. januar 2016		125.000	125.000	
		<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	
<b>5. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2016		-91.035	-80.653	
Opskrivning af ejendomme til dagsværdi		5.733.541	0	
Udskudt skat af opskrivning		-1.355.199	0	
Årets overførte overskud eller underskud		218.087	-10.382	
		<b>4.505.394</b>	<b>-91.035</b>	
<b>6. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2016</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015</b>
Gæld til realkreditinstitutter	706.576	6.802.697	10.335.577	646.259
Deposita	0	176.171	176.171	21.900
	<b>706.576</b>	<b>6.978.868</b>	<b>10.511.748</b>	<b>668.159</b>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.336 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 23.107 t.kr.				

## Noter

---

### 8. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med HLVB Holding ApS, CVR-nr. 36422491 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.