

Permas ApS

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

CVR-nr. 31 85 22 77

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2018.

Henrik Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 15. maj 2018

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 2017 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 revisors 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 15. maj 2018

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Darnell Vagnild

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 32116

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 1.410.201 kr. mod 299.889 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 5.915.280 kr. mod 218.087 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	1.410.201	299.889
Værdiregulering af investeringsejendomme	6.467.743	0
Driftsresultat	7.877.944	299.889
Andre finansielle indtægter	22.760	2.789
1 Øvrige finansielle omkostninger	-316.907	-156.557
Resultat før skat	7.583.797	146.121
2 Skat af årets resultat	-1.668.517	71.966
Årets resultat	5.915.280	218.087
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	5.915.280	218.087
Disponeret i alt	5.915.280	218.087

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>30.890.552</u>	<u>23.107.266</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>30.890.552</u>	<u>23.107.266</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>30.890.552</u>	<u>23.107.266</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>84.841</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>84.841</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>84.841</u>	<u>0</u>
	Aktiver i alt	<u>30.975.393</u>	<u>23.107.266</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2017	2016
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	10.420.674	4.505.394
	Egenkapital i alt	10.545.674	4.630.394
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	2.951.750	1.283.233
	Hensatte forpligtelser i alt	2.951.750	1.283.233
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	12.048.604	9.629.001
	Deposita	188.196	176.171
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.005.577	3.491.061
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.242.377	13.296.233
6	Gældsforpligtelser	657.604	706.576
	Gæld til pengeinstitutter	1.332.147	2.992.020
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	245.841	29.999
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	66.048
	Anden gæld	0	102.763
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.235.592	3.897.406
	Gældsforpligtelser i alt	17.477.969	17.193.639
	Passiver i alt	30.975.393	23.107.266
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	99.698	41.571
Andre finansielle omkostninger	<u>217.209</u>	<u>114.986</u>
	<u>316.907</u>	<u>156.557</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>1.668.517</u>	<u>-71.966</u>
	<u>1.668.517</u>	<u>-71.966</u>

Noter

3. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2017	17.420.511	1.471.833
Tilgang i årets løb	1.315.543	15.948.678
Kostpris 31. december 2017	18.736.054	17.420.511
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	5.686.755	0
Årets regulering til dagsværdi	6.467.743	5.686.755
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	12.154.498	5.686.755
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	30.890.552	23.107.266

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Højeste afkastprocent	7,25 %
Laveste afkastprocent	5,00 %

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 3.954 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 10.546 t.kr. til 6.592 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>		
4. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2017	125.000	125.000		
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>		
5. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2017	4.505.394	-91.035		
Opskrivning af ejendomme til dagsværdi	0	5.733.541		
Udskudt skat af opskrivning	0	-1.355.199		
Årets overførte overskud eller underskud	5.915.280	218.087		
	<u>10.420.674</u>	<u>4.505.394</u>		
6. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	657.604	9.418.188	12.706.208	10.335.577
Deposita	0	188.196	188.196	176.171
	<u>657.604</u>	<u>9.606.384</u>	<u>12.894.404</u>	<u>10.511.748</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.706 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 30.891 t.kr.

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.

Noter

8. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Permas ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

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

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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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