

Permas ApS

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

CVR-nr. 31 85 22 77

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. februar 2020.

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 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 24. februar 2020

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 2019 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 24. februar 2020

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Darnell Vagnild
statsautoriseret revisor
mne32116

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 1.972.343 kr. mod 1.557.445 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 730.759 kr. mod 1.345.976 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	1.972.343	1.557.445
Værdiregulering af investeringsejendomme	-614.286	593.923
Driftsresultat	1.358.057	2.151.368
1 Øvrige finansielle omkostninger	-390.492	-421.206
Resultat før skat	967.565	1.730.162
Skat af årets resultat	-236.806	-384.186
Årets resultat	730.759	1.345.976
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	7.600.000
Overføres til overført resultat	730.759	0
Disponeret fra overført resultat	0	-6.254.024
Disponeret i alt	730.759	1.345.976

Balance 31. december

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>38.618.311</u>	<u>41.749.571</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>38.618.311</u>	<u>41.749.571</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>38.618.311</u>	<u>41.749.571</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	3.938
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>46.904</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>50.842</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>50.842</u>
	Aktiver i alt	<u>38.618.311</u>	<u>41.800.413</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2019	2018
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	125.000	125.000
4	Overført resultat	4.897.409	4.166.650
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	7.600.000
	Egenkapital i alt	5.022.409	11.891.650
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	3.157.700	3.399.790
	Hensatte forpligtelser i alt	3.157.700	3.399.790
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	14.779.957	11.391.321
	Deposita	175.896	375.896
	Gæld til tilknyttede virksomheder	10.673.946	4.325.068
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	25.629.799	16.092.285
	Kortfristet del af langfristet gæld	895.612	657.820
	Gæld til pengeinstitutter	3.032.709	9.467.388
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.868	67.888
	Selskabsskat	474.958	0
	Anden gæld	195.816	223.592
	Periodeafgrænsningsposter	159.440	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.808.403	10.416.688
	Gældsforpligtelser i alt	30.438.202	26.508.973
	Passiver i alt	38.618.311	41.800.413
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
7 Eventualposter			

Noter

	2019	2018
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	93.878	131.202
Andre finansielle omkostninger	296.614	290.004
	390.492	421.206
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	29.001.150	18.736.054
Tilgang i årets løb	13.692.878	10.265.096
Afgang i årets løb	-15.406.402	0
Kostpris 31. december 2019	27.287.626	29.001.150
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	12.748.421	12.154.498
Årets regulering til dagsværdi	-1.417.736	593.923
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	11.330.685	12.748.421
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	38.618.311	41.749.571

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	4.166.650	4.399.449
Årets overførte overskud eller underskud	730.759	-232.799
	<u>4.897.409</u>	<u>4.166.650</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	15.675.569	12.049.141
Heraf forfalder inden for 1 år	-895.612	-657.820
	<u>14.779.957</u>	<u>11.391.321</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>11.226.396</u>	<u>8.760.039</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.674 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 37.157 t.kr.		

Noter

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med DGP Invest ApS, CVR-nr. 39669722 som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 664 t.kr.

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, 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.

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.

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

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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 mod regnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samti dig.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Permas ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.