

## **PAP Ejendomme ApS**

Sadelmagervej 25

7100 Vejle

CVR-nr. 32150500

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.03.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Michael Mark Søndergaard

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	2
Resultatopgørelse for 2017	2
Balance pr. 31.12.2017	2
Egenkapitalopgørelse for 2017	2
Noter	2
Anvendt regnskabspraksis	2

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

PAP Ejendomme ApS  
Sadelmagervej 25  
7100 Vejle

CVR-nr.: 32150500  
Hjemsted: Vejle  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Direktion

Michael Mark Søndergaard, direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for PAP Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 08.03.2018

### Direktion

Michael Mark Søndergaard  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i PAP Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PAP Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 08.03.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Aamand Lund

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne41365

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering i fast ejendom og udlejning heraf samt andre aktiviteter i tilknytning heraf.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 43 t.kr., hvilket af ledelsen anses som mindre tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>30.446</b>	<b>11.119</b>
Af- og nedskrivninger		(6.000)	(6.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>24.446</b>	<b>5.119</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(59.154)	87.179
Andre finansielle indtægter	1	7.637	8.658
Andre finansielle omkostninger	2	(18.865)	(17.997)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(45.936)</b>	<b>82.959</b>
Skat af årets resultat	3	2.875	(29.303)
<b>Årets resultat</b>		<b>(43.061)</b>	<b>53.656</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(43.061)	53.656
		<b>(43.061)</b>	<b>53.656</b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		339.000	345.000
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		49.994	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>388.994</b>	<b>345.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		260.887	299.093
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b>260.887</b>	<b>299.093</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>649.881</b>	<b>644.093</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		176.349	188.544
<b>Tilgodehavender</b>		<b>176.349</b>	<b>188.544</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>176.349</b>	<b>188.544</b>
<b>Aktiver</b>		<b>826.230</b>	<b>832.637</b>

## Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		54.572	97.633
<b>Egenkapital</b>		<b>179.572</b>	<b>222.633</b>
Gæld til realkreditinstitutter		91.261	102.839
Deposita		13.000	13.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>104.261</b>	<b>115.839</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	14.000	16.500
Bankgæld		202.975	209.811
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.500	5.813
Gæld til tilknyttede virksomheder		294.638	234.998
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		7.211	7.211
Skyldig selskabsskat		18.073	19.832
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>542.397</b>	<b>494.165</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>646.658</b>	<b>610.004</b>
<b>Passiver</b>		<b>826.230</b>	<b>832.637</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	97.633	222.633
Årets resultat	0	(43.061)	(43.061)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>54.572</b>	<b>179.572</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.637	8.658
	<b>7.637</b>	<b>8.658</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	9.646	9.038
Renteomkostninger i øvrigt	9.219	12.271
Øvrige finansielle omkostninger	0	(3.312)
	<b>18.865</b>	<b>17.997</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	18.073	0
Ændring af udskudt skat	0	29.303
Regulering vedrørende tidligere år	(20.948)	0
	<b>(2.875)</b>	<b>29.303</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Forud-</b>
		<b>betalinger</b>
		<b>for</b>
		<b>materielle</b>
		<b>anlægs-</b>
		<b>aktiver</b>
	<b>Grunde og</b>	<b>kr.</b>
	<b>bygninger</b>	<b>kr.</b>
	<b>kr.</b>	
Kostpris primo	375.000	0
Tilgange	0	49.994
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>375.000</b>	<b>49.994</b>
Af- og nedskrivninger primo	(30.000)	0
Årets afskrivninger	(6.000)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(36.000)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>339.000</b>	<b>49.994</b>

## Noter

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	125.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>125.000</b>
Opskrivninger primo	174.093
Andel af årets resultat	(59.154)
Andre reguleringer	20.948
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>135.887</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>260.887</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	14.000	16.500	91.261
Deposita	0	0	13.000
	<b>14.000</b>	<b>16.500</b>	<b>104.261</b>

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med MS 2007 Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 339 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.