

## **Par 4 ApS**

Grenåvej 739, 8541 Skødstrup  
CVR-nr. 35 53 33 62

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 02.03.16

Sonni Rode Madsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Par 4 ApS  
Grenåvej 739  
8541 Skødstrup  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 35 53 33 62

---

---

**Bestyrelse**

---

Peter Schrøder Jeppesen, formand  
Erik Graarup  
Gert Rode Madsen  
Jess Abildskou

---

---

**Direktion**

---

Gert Rode Madsen

---

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

---

**Pengeinstitutter**

---

Nordea Bank Danmark A/S  
LMN Finance Limited

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Par 4 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skødstrup, den 18. februar 2016

**Direktionen**

Gert Rode Madsen

**Bestyrelsen**

Peter Schrøder Jeppesen  
Formand

Erik Graarup

Gert Rode Madsen

Jess Abildskou

## Til kapitalejerne i Par 4 ApS

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Par 4 ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 18. februar 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

C.V. Christiansen  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning, handel, finansiering, ejendomsinvestering og anden dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 397.791 mod DKK 110.603 for tiden 15.11.13 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 608.394.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

		15.11.13
	2015	31.12.14
Note	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.140.777</b>	<b>882.585</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-238.791	-238.791
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-4.192	-1.450
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>897.794</b>	<b>642.344</b>
Andre finansielle indtægter	5.448	1
Andre finansielle omkostninger	-402.973	-470.153
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-397.525</b>	<b>-470.152</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>500.269</b>	<b>172.192</b>
Skat af årets resultat	-102.478	-61.589
<b>Årets resultat</b>	<b>397.791</b>	<b>110.603</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	397.791	110.603
<b>I alt</b>	<b>397.791</b>	<b>110.603</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	14.133.105	12.340.940
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	716.375	955.166
<b>1</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.849.480</b>	<b>13.296.106</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.849.480</b>	<b>13.296.106</b>
	Udskudt skatteaktiv	0	59.000
	Andre tilgodehavender	211.401	949.482
<b>2</b>	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>211.401</b>	<b>1.008.482</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>1.040.750</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>211.401</b>	<b>2.049.232</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>15.060.881</b>	<b>15.345.338</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	100.000	100.000
	Overført resultat	508.394	110.603
<b>3</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>608.394</b>	<b>210.603</b>
	Hensættelser til udskudt skat	51.000	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>51.000</b>	<b>0</b>
	Ansvarlig lånekapital mv.	3.900.000	3.900.000
	Gæld til realkreditinstitutter	6.526.712	6.892.891
	Kreditinstitutter i øvrigt	2.150.320	2.273.192
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.577.032</b>	<b>13.066.083</b>
<b>4</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	482.872	482.872
	Gæld til kreditinstitutter	869.832	0
	Deposita	12.375	12.375
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.499	1.249.829
	Selskabsskat	0	126.136
	Anden gæld	435.877	197.440
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.824.455</b>	<b>2.068.652</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.401.487</b>	<b>15.134.735</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>15.060.881</b>	<b>15.345.338</b>

5 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videregående salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### **Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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**

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**1. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	12.340.940	1.193.957
Tilgang i året	1.792.165	0
Kostpris pr. 31.12.15	14.133.105	1.193.957
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	0	238.791
Afskrivninger i året	0	238.791
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	0	477.582
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	14.133.105	716.375

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en afkastprocenter på 5,50 - 6,30. Afkastprocenterne er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

31.12.15	31.12.14
DKK	DKK

**2. Tilgodehavender**

Tilgodehavender til forfald senere end 1 år	193.548	0
---	---------	---

### 3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 15.11.13 - 31.12.14</i>		
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	100.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	110.603
Saldo pr. 31.12.14	100.000	110.603

#### *Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	100.000	110.603
Forslag til resultatdisponering	0	397.791
Saldo pr. 31.12.15	100.000	508.394

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

### 4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Ansvarlig lånekapital	0	0	3.900.000	3.900.000
Gæld til realkreditinstitutter	360.000	5.075.665	6.886.712	7.252.891
Kreditinstitutter i øvrigt	122.872	1.658.832	2.273.192	2.396.064
I alt	482.872	6.734.497	13.059.904	13.548.955

Af den ansvarlige lånekapital træder det fulde beløb tilbage for selskabets eksisterende såvel som fremtidige kreditorer. Den ansvarlige lånekapital forrentes med 5% p.a. og forfalder til fuld betaling på anfordring. Der er ingen øvrige vilkår forbundet med tilbagebetalingen.



## 5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 6.887 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 14.133.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 23.824, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 14.133 samt øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 716.