

PAMA Invest I ApS

Sønderlidevej 5
7120 Vejle Øst

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

15/03/2019

Birgitte Christensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

PAMA Invest I ApS

Sønderlidevej 5

7120 Vejle Øst

e-mailadresse: admin@drt.dk

CVR-nr: 36930624

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01. januar 2018 - 31. december 2018 for Pama Invest I ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 15/03/2019

Direktion

Birgitte Christensen

Bestyrelse

Brian Christensen

Birgitte Christensen

Maj Natcha Christensen

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Årsrapporten for PAMA Invest I ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling:

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at de fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at de 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste:

Bruttofortjeneste omfatter således huslejeindtægter, ejendommenes dritsomkostninger, andre driftsindtægter og -omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter:

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Ejendommenes driftsomkostninger:

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatte m.v., der afholdes i forbindelse med de udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen

Beløb til forbrugsudgifter, som opkræves over huslejen, modregnes i omkostninger til forbrugsudgifter.

Andre driftsindtægter:

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktivitet, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration og tab på debitorer m.v..

Finansielle indtægter og omkostninger:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og - tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat:

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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.

Balancen**Materielle anlægsaktiver:**

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom. Investeringsejendomme og tilhørende priotetsgæld måles til dagsværdi, jf. årsregnskabslovens § 38. Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af afkastbaseret værdiansættelsesmodel, dvs. med udgangspunkt i ejendommenes forventede resultat før renter og et afkastkrav. Det anvendte afkastkrav er nærmere beskrevet i note 1.

Værdireguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Forbedringsomkostninger, som tilhører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved øger det fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen.

Vedligeholdelsesomkostninger, som ikke tilhører investeringsejendomme nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, omkostningsføres i resultatopgørelserne under ejendommens drift.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Igangværende arbejder:

Igangværende arbejder omfatter igangværende ombygning af investeringsejendommene. Igangværende arbejder måles til kostprisen af det udførte arbejde.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat:

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterende gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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:

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta:

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i senests årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter:

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavende og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte i egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdien løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster. Da årsregnskabslovens § 38 har forrang, er dette tilfældet, for så vidt angår sikring af prioritetsgæld.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning		661.224	391.122
Bruttoresultat		661.224	391.122
Andre driftsomkostninger		-63.986	-15.725
Resultat af ordinær primær drift		597.238	375.397
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		70.883	11.035
Andre finansielle indtægter		1.395	
Øvrige finansielle omkostninger		-173.140	-452.158
Ordinært resultat før skat		496.376	-65.726
Skat af årets resultat		-68.258	0
Årets resultat		428.118	-65.726
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		428.118	-65.726
I alt		428.118	-65.726

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		8.224.843	8.063.681
Materielle anlægsaktiver i alt		8.224.843	8.063.681
Anlægsaktiver i alt		8.224.843	8.063.681
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		-10.021	-39.099
Andre tilgodehavender		1.472.026	554.463
Tilgodehavender i alt		1.462.005	515.364
Likvide beholdninger		-13.976	894.457
Omsætningsaktiver i alt		1.448.029	1.409.821
Aktiver i alt		9.672.872	9.473.502

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		242.008	-186.109
Egenkapital i alt		292.008	-136.109
Gæld til realkreditinstitutter		8.003.339	8.137.320
Deposita		257.105	253.824
Langfristede gældsforpligtelser i alt		8.260.444	8.391.144
Gæld til realkreditinstitutter		133.981	133.737
Gæld til banker			0
Skyldig selskabsskat		68.258	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		918.181	1.090.168
Periodeafgrænsningsposter			-5.438
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.120.420	1.218.467
Gældsforpligtelser i alt		9.380.864	9.609.611
Passiver i alt		9.672.872	9.473.502

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	1

Noter

1. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

1. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, dvs. med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastbrev. Ledelsen fastlægger hvert år afkastbrevet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udvikling i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

Ejendommen er 31. december 2018 fastsat til anskaffelses værdi + ombygning jvt. punkt 5.

2. Finansielle indtægter:

	2018
Andre finansielle indtægter	72.278
I alt	72.278

3. Finansielle omkostninger:

Andre finansielle omkostninger	173.140
Kursregulering omkostninger	0
I alt	173.140

4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	68.258
Årets udskudte skat	0
I alt	68.258

Der fordeler sig således:

Skat af årets resultat	68.258
Skat af egne kapitalbevægelser	0
I alt	68.258

5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 01. januar 2018	8.063.681
Tilgang i 2018	161.162
Kostpris 31. december 2018	8.224.843
Værdireguleringer 01. januar 2018	0
Årets tilbageførte værdireguleringer	0
Værdireguleringer 31. december 2018	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	8.224.843

6. Egenkapital

Selskabskapitalen består af 50 anparter a nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 31.12.2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.137.320	133.981	7.469.470
Deposita	257.105	0	
	8.394.425	133.981	7.469.470

8. Pantsætninger og sikkerhedstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.137 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2018 udgør t.kr. 8.224.

9. Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Brian Christensen
Sønderlidevej 5
7120 Vejle Øst

2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	1