

# **PAMA Invest I ApS**

Sønderlidevej 5  
7120 Vejle Øst

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**09/05/2017**

---

**Brian Christensen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger ..... | 3 |
|------------------------------|---|

**Påtegninger**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning ..... | 4 |
|-------------------------|---|

**Ledelsesberetning**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 5 |
|-------------------------|---|

**Årsregnskab**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 6 |
|--------------------------------|---|

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse ..... | 9 |
|-------------------------|---|

|               |    |
|---------------|----|
| Balance ..... | 10 |
|---------------|----|

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Egenkapitalopgørelse ..... | 12 |
|----------------------------|----|

|             |    |
|-------------|----|
| Noter ..... | 13 |
|-------------|----|

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** PAMA Invest I ApS  
Sønderlidevej 5  
7120 Vejle Øst

e-mailadresse: admin@drt.dk

CVR-nr: 36930624

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Bankforbindelse** Nykredit  
Enghavevej 20  
7100 Vejle  
DK Danmark

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01. januar 2016 - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 09/05/2017

## Direktion

Birgitte Christensen  
Adm. direktør

## Bestyrelse

Brian Christensen  
formand

Birgitte Christensen  
Adm. direktør

Maj Natcha Christensen

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

....

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

.....

Begivenheder efter regnskabets afslutning

.....

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Generelt

Årsrapporten for PAMA Invest I ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 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 ejendommens 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 balanceorienterede 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 priotetsgæld 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 priotetsgæld.



# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

|   | Note | 2016<br>kr.     | 2015<br>kr.    |
|---|------|-----------------|----------------|
| Nettoomsætning .....                          |      | -50.515         | 118.131        |
| <b>Bruttoresultat</b> .....                   |      | <b>-50.515</b>  | <b>118.131</b> |
| Andre driftsomkostninger .....                |      | -14.630         | -15.326        |
| <b>Resultat af ordinær primær drift</b> ..... |      | <b>-65.145</b>  | <b>102.805</b> |
| Andre finansielle indtægter .....             |      | 0               | 628            |
| Øvrige finansielle omkostninger .....         |      | -49.902         | -108.769       |
| <b>Ordinært resultat før skat</b> .....       |      | <b>-115.047</b> | <b>-5.336</b>  |
| Skat af årets resultat .....                  |      | 0               | 0              |
| <b>Årets resultat</b> .....                   |      | <b>-115.047</b> | <b>-5.336</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>        |      |                 |                |
| Overført resultat .....                       |      | -115.047        | -5.336         |
| <b>I alt</b> .....                            |      | <b>-115.047</b> | <b>-5.336</b>  |

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

|   | Note | 2016<br>kr.      | 2015<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger .....                         |      | 6.494.496        | 4.500.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>       |      | <b>6.494.496</b> | <b>4.500.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>                  |      | <b>6.494.496</b> | <b>4.500.000</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser ..... |      | 21.382           | 20.575           |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>                |      | <b>21.382</b>    | <b>20.575</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>              |      | <b>21.382</b>    | <b>20.575</b>    |
| <b>Aktiver i alt .....</b>                        |      | <b>6.515.878</b> | <b>4.520.575</b> |

# Balance 31. december 2016

## Passiver

|  | Note | 2016<br>kr.      | 2015<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| Registreret kapital mv. ....   |      | 50.000           | 50.000           |
| Overført resultat .....  |      | -120.383         | -5.336           |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>   |      | <b>-70.383</b>   | <b>44.664</b>    |
| Hensættelse til udskudt skat .....   |      | 0                | 0                |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>  |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Gæld til realkreditinstitutter .....   |      | 3.073.886        | 3.202.094        |
| Deposita .....   |      | 45.000           | 87.000           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                   |      | <b>3.118.886</b> | <b>3.289.094</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter .....   |      | 125.000          | 125.000          |
| Gæld til banker .....  |      | 2.298.707        | 24.582           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til<br>social sikring ..... |      | 1.048.590        | 1.026.490        |
| Periodeafgrænsningsposter .....  |      | -4.922           | 10.745           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                   |      | <b>3.467.375</b> | <b>1.186.817</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>  |      | <b>6.586.261</b> | <b>4.475.911</b> |
| <b>Passiver i alt .....</b>  |      | <b>6.515.878</b> | <b>4.520.575</b> |

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

|                           | <b>Registreret<br/>kapital<br/>mv.<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>resultat<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|--|--------------------------------------|----------------------|
| Egenkapital, primo .....  | 50.000   | -5.336                               | 44.664               |
| Årets resultat .....      | -115.047                                       |                                      | -115.047             |
| Egenkapital, ultimo ..... | -65.047  | -5.336                               | -70.383              |

# Noter

## 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:

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

Ejendommen er 31. december 2016 fastsat til anskaffelses værdi + ombygning jvf. punkt 5.

### 2. Finansielle indtægter:

|                             |      |
|-----------------------------|------|
|                             | 2016 |
| Andre finansielle indtægter | 0    |
| I alt                       | 0    |

### 3. Finansielle omkostninger:

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| Andre finansielle omkostninger | 49.902 |
| Kursreguleringer omkostninger  | 0      |
| I alt                          | 49.902 |

### 4. skat af årets resultat

|                     |   |
|---------------------|---|
| Årets aktuelle skat | 0 |
| Årets udskudte skat | 0 |
| I alt               | 0 |

der fordeler sig således:

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Skat af årets resultat:       | 0 |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 0 |
| I alt                         | 0 |

### 5. Aktiver der måles til dagsværdi

|   |                       |
|---|-----------------------|
|   | Investeringsejendomme |
| Kostpris 01. januar 2016                | 4.500.000             |
| Tilgang i 2016                          | 1.994.496             |
| Kostpris 31. december 2016              | 6.494.496             |
| Værdireguleringer 01. januar 2016       | 0                     |
| Årets tilbageførte værdireguleringer    | 0                     |
| Værdireguleringer 31. december 2016     | 0                     |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 | 6.494.496             |

### 6. Egenkapital

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

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld 31.12.2016 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 3.198.886       | 125.000         | 2.573.886           |
| Deposita                       | 45.000          | 0               |                     |
|                                | 3.243.886       | 125.000         | 2.573.886           |

## 8. Pantsætninger og sikkerhedstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr 3.198 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 udgør t.kr. 6.494

## 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