

PAMA Invest I ApS

Sønderlidevej 5
7120 Vejle Øst

Årsrapport
22. juni 2015 - 31. december 2015

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

31/05/2016

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

Telefonnummer: 40104040

e-mailadresse: admin@drt.dk

CVR-nr: 36930624

Regnskabsår: 22/06/2015 - 31/12/2015

Bankforbindelse

Nykredit

Enghavevej 20

7100 Vejle

DK Danmark

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 22. juni 2015- 31. december 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 22. juni 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 31/05/2016

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 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 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:

Finansielt 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 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 22. jun 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.
Nettoomsætning		118.131
Bruttoresultat		118.131
Andre driftsomkostninger		-15.326
Resultat af ordinær primær drift		102.805
Andre finansielle indtægter		628
Øvrige finansielle omkostninger		-108.769
Ordinært resultat før skat		-5.336
Skat af årets resultat		0
Årets resultat		-5.336
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		-5.336
I alt		-5.336

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.
Grunde og bygninger		4.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt		4.500.000
Anlægsaktiver i alt		4.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		20.575
Tilgodehavender i alt		20.575
Omsætningsaktiver i alt		20.575
Aktiver i alt		4.520.575

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.
Registreret kapital mv.		50.000
Overført resultat		-5.336
Egenkapital i alt		44.664
Hensættelse til udskudt skat		0
Hensatte forpligtelser i alt		0
Gæld til realkreditinstitutter		3.202.094
Deposita		87.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		3.289.094
Gæld til realkreditinstitutter		125.000
Gæld til banker		24.582
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		1.026.490
Periodeafgrænsningsposter		10.745
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.186.817
Gældsforpligtelser i alt		4.475.911
Passiver i alt		4.520.575

Egenkapitalopgørelse 22. jun 2015 - 31. dec 2015

	Overført resultat	Indbetalt registreret kapital mv.	I alt
	kr.	kr.	kr.
Kapitalforhøjelse		50.000	50.000
Årets resultat	-5.336		-5.336
Egenkapital, ultimo	-5.336	50.000	44.664

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 2015 fastsat til anskaffelses værdi.

2. Finansielle indtægter:

	2015
Andre finansielle indtægter	628
I alt	628

3. Finansielle omkostninger:

Andre finansielle omkostninger	98.631
Kursreguleringer omkostninger	10.138
I alt	108.769

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 22. juni 2015	4.500.000
Afgang i årets løb	0
Kostpris 31. december 2015	4.500.000
Værdireguleringer 22. juni 2015	0
Årets tilbageførte værdireguleringer	0
Værdireguleringer 31. december 2015	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	4.500.000

6. Egenkapital

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

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 31.12.2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.327.094	125.000	2.727.094
Deposita	87.000	0	
	3.414.094	125.000	2.727.094

8. Pantsætninger og sikkerhedstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr 3.327 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør t.kr. 4.500

9. Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

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

Brian Christensen
Sønderlidevej 5
7120 Vejle Øst