

---

# ***Primo Property Danmark A/S***

Jernbanegade 11, 6862 Tistrup

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 37 38 52 63

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 7 /4 2016

Claus Tønnesen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 13

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Primo Property Danmark A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tistrup, den 14. marts 2016

## Direktion

Søren Simonsen  
direktør

## Bestyrelse

Claus Tønnesen  
formand

Søren Simonsen

Claus Lykke

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Primo Property Danmark A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Primo Property Danmark A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Esbjerg, den 14. marts 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jim Helbo Laursen  
statsautoriseret revisor

Alex Nyholm  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Primo Property Danmark A/S  
Jernbanegade 11  
6862 Tistrup  
Hjemmeside: [www.kundenavn.dk](http://www.kundenavn.dk)

CVR-nr.: 37 38 52 63  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Varde

## Bestyrelse

Claus Tønnesen, formand  
Søren Simonsen  
Claus Lykke

## Direktion

Søren Simonsen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stormgade 50  
6701 Esbjerg

## **Ledelsesberetning**

Årsrapporten for Primo Property Danmark A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i og udlejning af ejendomme og hermed forbundet virksomhed.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 2.668.891, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 3.526.684.

Selskabet er stiftet efter en skattefri spaltning af Primo Danmark A/S, hvor aktiver og gæld er overdraget.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>6.021.624</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-1.459.812
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.561.812</b>
Finansielle omkostninger		-256.244
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.305.568</b>
Skat af årets resultat	1	-1.636.677
<b>Årets resultat</b>		<b>2.668.891</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0
Overført resultat	2.668.891
	<b>2.668.891</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	1. januar 2015 DKK
Grunde og bygninger		8.450.032	9.909.844
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>8.450.032</b>	<b>9.909.844</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.450.032</b>	<b>9.909.844</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.320.728	0
Udskudt skatteaktiv	3	3.954.743	4.830.987
Periodeafgrænsningsposter		20.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.295.471</b>	<b>4.830.987</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.295.471</b>	<b>4.830.987</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.745.503</b>	<b>14.740.831</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	1. januar 2015 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overkurs ved emission		0	357.793
Overført resultat		3.026.684	0
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>3.526.684</b>	<b>857.793</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.631.107	5.418.959
Kreditinstitutter		3.331.600	4.998.400
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>6.962.707</b>	<b>10.417.359</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	1.798.879	1.798.879
Kreditinstitutter	5	1.666.800	1.666.800
Selskabsskat		760.433	0
Anden gæld		30.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.256.112</b>	<b>3.465.679</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.218.819</b>	<b>13.883.038</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.745.503</b>	<b>14.740.831</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

# Noter til årsrapporten

	2015	
	DKK	
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat		760.433
Årets udskudte skat		876.244
		<u>1.636.677</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg-
		ninger
		DKK
Kostpris 1. januar		0
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg		102.884.059
Kostpris 31. december		<u>102.884.059</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		92.974.215
Årets afskrivninger		1.459.812
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>94.434.027</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u>8.450.032</u>
<b>3 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	-3.936.193	-4.830.987
Periodeafgrænsningsposter	4.400	0
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-22.950	0
Overført til udskudt skatteaktiv	3.954.743	4.830.987
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	3.954.743	4.830.987
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u>3.954.743</u>	<u>4.830.987</u>

# Noter til årsrapporten

## 4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overkurs ved emission DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	0	0	0	0
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg efter sammenlægningsmetoden	500.000	357.793	0	857.793
Korrigeret egenkapital 1. januar	500.000	357.793	0	857.793
Årets resultat	0	0	2.668.891	2.668.891
Overført fra overkurs ved emission	0	-357.793	357.793	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>3.026.684</b>	<b>3.526.684</b>

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	1. januar 2015 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	3.631.107	5.418.959
Langfristet del	3.631.107	5.418.959
Inden for 1 år	1.798.879	1.798.879
	<b>5.429.986</b>	<b>7.217.838</b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	3.331.600	4.998.400
Langfristet del	3.331.600	4.998.400
Inden for 1 år	1.666.800	1.666.800
	<b>4.998.400</b>	<b>6.665.200</b>

# Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> DKK	<u>1. januar 2015</u> DKK
<b>6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for real- og kreditinstitutter:		
Ejerpante- og skadesløsebrev på henholdsvis TDKK 27.012 og TDKK 27.500, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi på	8.450.032	9.909.844

## Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

## 7 Nærtstående parter og ejerforhold

### Grundlag

#### Bestemmende indflydelse

Inter Primo	Moderselskab
Kontoradresse:	
Højbro Plads 6	
1200 København K	

#### Øvrige nærtstående parter

Claus Tønnesen	Bestyrelsesformand
Erbæk 1	
6440 Augustenborg	
Søren Simonsen	Bestyrelsesmedlem
Hyldebærvej 7	
6430 Nordborg	
Claus Lykke	Bestyrelsesmedlem
Heisesvej 20	
7100 Vejle	

# Noter til årsrapporten

## 7 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)

### **Ejerforhold**

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

Inter Primo A/S, 6862 Tistrup - CVR-nr. 10 26 90 91

### **Koncernregnskab**

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Inter Primo A/S, Tistrup - CVR-nr. 10 26 90 91 og Primo Holding A/S, Tistrup - CVR-nr. 25 05 24 98.

Koncernrapporten for Inter Primo A/S og Primo Holding A/S kan rekvireres på følgende adresse:

Primo Danmark A/S  
Jernbanegade 11  
6862 Tistrup  
Danmark

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Primo Property Danmark A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt kontorhold mv.

# Regnskabspraksis

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Selskabet er sambeskattet med det ultimative moderselskab og dets 100% ejede danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Produktionsbygninger	20 år
----------------------	-------

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.



# Regnskabspraksis

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

## Egenkapital

### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

## **Regnskabspraksis**

Herefter måles gælden til amortiseret kostpris, således forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopførelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over adragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.