

**Pallesen Ejendomsinvest ApS**

**Fasanvej 4**

**8464 Galten**

CVR-nr. 37 50 61 76

**Årsrapport 2016**

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 7/9 2016

---

Palle Oscar Pallesen  
Dirigent

# Beierholm

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 2. marts - 30. juni	8
Balance pr. 30. juni	9
Noter til årsregnskabet	11

**Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. marts - 30. juni 2016 for Pallesen Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. marts - 30. juni 2016.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Galten, den 7. september 2016

**Direktion**

Palle Oscar Pallesen

**Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab*****Til kapitalejeren i Pallesen Ejendomsinvest ApS***

Vi har opstillet årsregnskabet for Pallesen Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 2. marts - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, "Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger".

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 7. september 2016

**Beierholm**

statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Lars Thruesen  
registreret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Pallesen Ejendomsinvest ApS Fasanvej 4 8464 Galten CVR-nr.: 37 50 61 76 Regnskabsår: 2. marts - 30. juni Hjemsted: Skanderborg
<b>Direktion</b>	Palle Oscar Pallesen
<b>Revisor</b>	Beierholm statsautoriseret revisionspartnerselskab Jens Baggesens Vej 90N 8200 Aarhus N
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank A/S Skanderborgvej 181 8260 Viby J.  Middelfart Sparekasse Rosengade 18-20 8000 Aarhus C.

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive og investere i fast ejendom.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 11.965, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på kr. 38.035.

Selskabet er i en opstartsfase og har købt en ejendom mhp. udlejning. Det er ledelsens forventning, at selskabet vil generere overskud fremadrettet.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Pallesen Ejendomsinvest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med til valg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet det er selskabets første regnskabsperiode.

### 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 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

### 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. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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 tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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:

	Brugstid	Restværdi
Produktionsbygninger	50 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.



## Resultatopgørelse 2. marts - 30. juni

	Note	2016 kr.
Andre eksterne omkostninger		<u>-4.105</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-4.105</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-11.217</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-15.322</b>
Skat af årets resultat	2	<u>3.357</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-11.965</u></u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte		0
Overført resultat		<u>-11.965</u>
		<b><u><u>-11.965</u></u></b>

## Balance pr. 30. juni

	Note	2016 kr.
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	
Grunde og bygninger		<u>1.180.522</u>
		<u>1.180.522</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.180.522</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Udskudt skatteaktiv		2.015
Periodeafgrænsningsposter		<u>4.278</u>
		<u>6.293</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>408</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>6.701</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u><b>1.187.223</b></u></u>

## Balance pr. 30. juni

	Note	2016 kr.
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
	4	
Selskabskapital		50.000
Overført resultat		<u>-11.965</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>38.035</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Banker		457.451
Gæld til tilknyttede virksomheder		665.125
Anden gæld		<u>26.612</u>
		<u>1.149.188</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.149.188</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		
		<b><u>1.187.223</u></b>
Eventualposter mv.	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

## Noter til årsregnskabet

	2016
	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	467
Andre finansielle omkostninger	<u>10.750</u>
	<b><u>11.217</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	-1.342
Årets udskudte skat	<u>-2.015</u>
	<b><u>-3.357</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	
	Grunde og bygning- er
Kostpris 2. marts	0
Tilgang i årets løb	<u>1.180.522</u>
Kostpris 30. juni	<u>1.180.522</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b><u>1.180.522</u></b>

## Noter til årsregnskabet

## 4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 2. marts	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	-11.965	-11.965
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>50.000</b>	<b>-11.965</b>	<b>38.035</b>

## 5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Pallesen Invest ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 500.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 500.000 til sikkerhed for bankgæld.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser overfor moder og tilknyttede selskaber**

Der er afgivet krydskaution mellem koncernselskaber.