



## Paragon I ApS

Bukkeballevvej 75, 1.  
2960 Rungsted Kyst  
CVR-nr. 38896695

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
31.07.2023

---

**Amer Ramzan**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Paragon I ApS

Bukkeballevvej 75, 1.

2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 38896695

Hjemsted: Hørsholm

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Amer Ramzan, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Paragon I ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 31.07.2023

**Direktion**

**Amer Ramzan**  
adm. dir.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Paragon I ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Paragon I ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 31.07.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Henrik Wolff Mikkelsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33747

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet vedrører udlejning af ejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2022 udgør et underskud på 495 t.kr.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Det er ledelsens forventning at selskabskapitalen kan reetableres ved egen drift, gældseftergivelse eller kapitaltilførsel.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af at der tilføres likviditet fra selskabets ultimative moderselskab. Moderselskabet har afgivet støtteerklæring om tilførsel af likviditet i det omfang, ledelsen anser det for nødvendigt.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>164.156</b>	<b>(301.734)</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(210.480)	(103.486)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>(46.324)</b>	<b>(405.220)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(448.190)	(1.356.945)
<b>Årets resultat</b>		<b>(494.514)</b>	<b>(1.762.165)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(494.514)	(1.762.165)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(494.514)</b>	<b>(1.762.165)</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		6.000.000	6.117.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>6.000.000</b>	<b>6.117.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.000.000</b>	<b>6.117.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>8.116</b>	<b>33.029</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.116</b>	<b>33.029</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.008.116</b>	<b>6.150.029</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(2.595.106)	(2.100.592)
<b>Egenkapital</b>		<b>(2.545.106)</b>	<b>(2.050.592)</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.859.711	2.964.468
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.870.468	4.296.926
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		513.345	646.628
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>8.243.524</b>	<b>7.908.022</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	103.198	99.099
Deposita		144.000	144.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.000	25.000
Periodeafgrænsningsposter		22.500	24.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>309.698</b>	<b>292.599</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.553.222</b>	<b>8.200.621</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.008.116</b>	<b>6.150.029</b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(2.100.592)	(2.050.592)
Årets resultat	0	(494.514)	(494.514)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>(2.595.106)</b>	<b>(2.545.106)</b>

# Noter

## 1 Going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at der tilføres likviditet fra selskabets ultimative moderselskab. Moderselskabet har afgivet støtteerklæring om tilførsel af likviditet i det omfang, ledelsen anser det for nødvendigt. Selskabet har modtaget erklæring om, at at gæld til tilknyttet virksomhed, i alt 4,9 mio., af modparten ikke kræves indfriet indtil 31. juli 2024 med mindre selskabets drift muliggør en tidligere afvikling.

På baggrund af ovenstående anses forudsætningen om going concern for at være opfyldt.

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	89.542	74.601
Renteomkostninger i øvrigt	109.221	12.957
Øvrige finansielle omkostninger	11.717	15.928
	<b>210.480</b>	<b>103.486</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	7.473.945
Tilgange	331.190
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.805.135</b>
Dagsværdireguleringer primo	(1.356.945)
Årets dagsværdireguleringer	(448.190)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(1.805.135)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.000.000</b>

Selskabets investeringsejendom udgøres af en bolig beliggende i Holte. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der er anvendt et afkastkrav på 3,78% for boligejendomme. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 372 t.kr.

Der er endvidere indhentet salgsvurdering fra ekstern mægler til brug for fastsættelsen af dagsværdien.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	103.198	99.099	2.859.711	2.464.468
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	4.870.468	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	513.345	0
	<b>103.198</b>	<b>99.099</b>	<b>8.243.524</b>	<b>2.464.468</b>

#### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ramzan Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i takt med lejeperiodens forløb.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salg og udlejning.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.