



Paragon I ApS

Christian IX's Gade 10, 1.
1111 København K
CVR-nr. 38896695

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
08.06.2022

Amer Ramzan
Dirigent

Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2021 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2021 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2021 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Paragon I ApS

Christian IX's Gade 10, 1.

1111 København K

CVR-nr.: 38896695

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

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 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 08.06.2022

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 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 08.06.2022

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 2021 udgør et underskud på 1.762 t.kr.

Selskabet har 1. oktober 2017 indgået betinget købsaftale om erhvervelse af ejendom til en restkøbesum på 3,5 mio.kr. Ejendommen er erhvervet med udlejning for øje. Istandsættelsen er afsluttet i 2021 således, at ejendommen nu udlejes og restkøbesummen er finansieret.

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 2021

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|------|--------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | (301.734) | (120.565) |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | (103.486) | (57.731) |
| Resultat før dagsværdireguleringer og skat | | (405.220) | (178.296) |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | (1.356.945) | 0 |
| Årets resultat | | (1.762.165) | (178.296) |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | (1.762.165) | (178.296) |
| Resultatdisponering | | (1.762.165) | (178.296) |

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme | | 6.117.000 | 0 |
| Materielle aktiver under udførelse | | 0 | 2.281.666 |
| Forudbetalinger for materielle aktiver | | 0 | 1.000.000 |
| Materielle aktiver | 3 | 6.117.000 | 3.281.666 |
| Anlægsaktiver | | 6.117.000 | 3.281.666 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 26.309 |
| Tilgodehavender | | 0 | 26.309 |
| Likvide beholdninger | | 33.029 | 6.619 |
| Omsætningsaktiver | | 33.029 | 32.928 |
| Aktiver | | 6.150.029 | 3.314.594 |

Passiver

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|-------------|---------------------|---------------------|
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført overskud eller underskud | | (2.100.592) | (338.427) |
| Egenkapital | | (2.050.592) | (288.427) |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 2.964.468 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 4.296.926 | 3.422.271 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 646.628 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 7.908.022 | 3.422.271 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 4 | 99.099 | 0 |
| Deposita | | 144.000 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 25.000 | 180.750 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 24.500 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 292.599 | 180.750 |
| Gældsforpligtelser | | 8.200.621 | 3.603.021 |
| Passiver | | 6.150.029 | 3.314.594 |
| Going concern | 1 | | |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2021

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|--------------------|
| Egenkapital primo | 50.000 | (338.427) | (288.427) |
| Årets resultat | 0 | (1.762.165) | (1.762.165) |
| Egenkapital ultimo | 50.000 | (2.100.592) | (2.050.592) |

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 gæld til tilknyttet virksomhed, i alt 4,3 mio., af modparten ikke kræves indfriet indtil 31. maj 2023 med mindre selskabets drift muliggøre en tidligere afvikling.

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

2 Andre finansielle omkostninger

| | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|----------------|---------------|
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 74.601 | 57.725 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 12.957 | 6 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 15.928 | 0 |
| | 103.486 | 57.731 |

3 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme kr. | Materielle aktiver under udførelse kr. | Forud- betalinger for materielle aktiver kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--|--|
| Kostpris primo | 0 | 2.281.666 | 1.000.000 |
| Overførsler | 3.973.945 | (2.973.945) | (1.000.000) |
| Tilgange | 3.500.000 | 692.279 | 0 |
| Kostpris ultimo | 7.473.945 | 0 | 0 |
| Årets dagsværdireguleringer | (1.356.945) | 0 | 0 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | (1.356.945) | 0 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 6.117.000 | 0 | 0 |

Selskabets investeringsejendomme består 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 3,5% for boligejendomme. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 408 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

4 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2021 kr. | Forfald efter 12 måneder 2021 kr. | Restgæld efter 5 år 2021 kr. |
|--|--|--|---|
| Gæld til realkreditinstitutter | 99.099 | 2.964.468 | 2.464.468 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 4.296.926 | 0 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 0 | 646.628 | 0 |
| | 99.099 | 7.908.022 | 2.464.468 |

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ramzan Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens 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 administrationsselskabets 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

Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|-----------|-------|
| Bygninger | 30 år |
|-----------|-------|

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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.