

**PAHK A/S**  
Gormsgade 64  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 39274221

**Årsrapport 20.01.2018 -  
31.12.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.03.2019

**Dirigent**

---

Navn: John Riis Andersen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

PAHK A/S  
Gormsgade 64  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 39274221  
Stiftet: 20.01.2018  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 20.01.2018 - 31.12.2018

### Bestyrelse

Flemming Kühl  
John Riis Andersen  
Flemming Haahr  
Gert Poulsen

### Direktion

Flemming Haahr

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 20.01.2018 - 31.12.2018 for PAHK A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 20.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 25.03.2019

### Direktion

Flemming Haahr

### Bestyrelse

Flemming Kühl

John Riis Andersen

Flemming Haahr

Gert Poulsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i PAHK A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PAHK A/S for regnskabsåret 20.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20.01.2018 - 31.12.2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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.

Esbjerg, den 25.03.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jørn Jepsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne24824

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i investering i ejendomme, værdipapirer og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet den 20. januar 2018.

Selskabets første regnskabsår udviser et underskud på 74 t.kr., hvilket anses for tilfredsstillende under hensyntagen til udviklingen på aktiemarkedet i 2018.

Egenkapitalen udgør 6.926 t.kr. pr. 31. december 2018.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>492.876</b>
Af- og nedskrivninger		(55.342)
<b>Driftsresultat</b>		<b>437.534</b>
Andre finansielle indtægter		63.031
Andre finansielle omkostninger		(586.245)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(85.680)</b>
Skat af årets resultat	2	12.000
<b>Årets resultat</b>		<b>(73.680)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		(73.680)
		<b>(73.680)</b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		22.259.687
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>37.396</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b><u>22.297.083</u></b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b><u>22.297.083</u></b>
 Udskudt skat		 12.000
Andre tilgodehavender		78.874
Tilgodehavende selskabsskat		<u>17.018</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>107.892</u></b>
 Andre værdipapirer og kapitalandele		 <u>2.005.577</u>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b><u>2.005.577</u></b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b><u>2.560.667</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b><u>4.674.136</u></b>
 <b>Aktiver</b>		 <b><u>26.971.219</u></b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>5.926.320</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>6.926.320</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>15.317.566</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>15.317.566</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	194.647
Bankgæld		4.118.614
Deposita		329.813
Anden gæld		<u>84.259</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.727.333</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>20.044.899</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>26.971.219</u></b>
Personaleomkostninger	1	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

## Egenkapitaloppgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Indskudt ved stiftelse	1.000.000	6.000.000	7.000.000
Årets resultat	0	(73.680)	(73.680)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>5.926.320</b>	<b>6.926.320</b>

## Noter

	<u>2018</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>

	<u>2018</u>
	<u>kr.</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>	
Ændring af udskudt skat	<u>(12.000)</u>
	<u>(12.000)</u>

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, drifts-</u>
	<u>kr.</u>	<u>materiel og inventar</u>
		<u>kr.</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Tilgange	<u>22.307.699</u>	<u>44.726</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>22.307.699</u>	<u>44.726</u>
Årets afskrivninger	<u>(48.012)</u>	<u>(7.330)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>(48.012)</u>	<u>(7.330)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>22.259.687</u>	<u>37.396</u>

	<u>Forfald inden</u>	<u>Forfald efter</u>	<u>Restgæld efter</u>
	<u>for 12</u>	<u>12 måneder</u>	<u>5 år</u>
	<u>måneder</u>	<u>2018</u>	<u>kr.</u>
	<u>2018</u>	<u>kr.</u>	
	<u>kr.</u>		
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	<u>194.647</u>	<u>15.317.566</u>	<u>15.054.263</u>
	<u>194.647</u>	<u>15.317.566</u>	<u>15.054.263</u>

## Noter

### **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 20.717.707 kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret likvide beholdninger og andre værdipapirer og kapitalandele.

Den regnskabsmæssige værdi af likvide beholdninger udgør 2.503.908 kr. og den regnskabsmæssige værdi af andre værdipapirer og kapitalandele udgør 2.005.577 kr.

## 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

#### Nettoomsætning

Husleje indregnes i takt med udlejningen. Husleje indregnes eksklusive moms.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

#### 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.

#### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets afskrivninger.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer samt amortisering af finansielle forpligtelser mv.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Bygninger	10-100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### 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.