

PAOS Ejendomme ApS  
Rørmosevej 10  
3520 Farum  
CVR-nr.: 40 24 85 44

---

Årsrapport 2023  
1. januar 2023 - 31. december 2023  
4. regnskabsår

---

Godkendt på den ordinære  
generalforsamling <sup>21/6</sup> 2024



---

Dirigent

Andreas Broe Christensen

K.nr.: 1953

Revisionsfirmaet  
Lars Jeppesen ApS  
Baneledet 2  
3600 Frederikssund  
Telefon 47 31 22 75

Bank 5036 121416-1  
CVR-nr. 44 58 56 50

info@revisor-jeppesen.dk  
www.revisor-jeppesen.dk

## Indholdsfortegnelse

|  |    |
|--|----|
| Selskabsoplysninger                            | 3  |
| Ledelsespåtegning                              | 4  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 5  |
| Ledelsesberetning                              | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis                       | 7  |
| Resultatopgørelse                              | 10 |
| Balance  | 11 |
| Noter  | 13 |

# Selskabsoplysninger

## **Selskabet**

PAOS Ejendomme ApS  
Rørmosevej 10  
3520 Farum

Cvr-nr.: 40 24 85 44  
Etableret: 11. februar 2019  
Hjemsted: Furesø  
Regnskabsår 1. januar - 31. december

## **Bank**

Handelsbanken  
Farum Hovedgade 17  
3520 Farum

## **Hovedaktivitet**

Selskabets væsentlige aktiviteter er at drive virksomhed med køb og administration af fast ejendom.

## **Direktion**

Andreas Broe Christensen

## **Bestyrelse**

Selskabet har ingen bestyrelse

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for PAOS Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

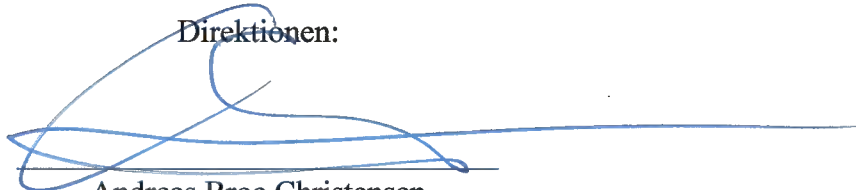
Ledelsesberetningen giver efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold som den omhandler.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt. Ledelsen ønsker at fravælge revision for det kommende regnskabsår.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Furesø, den 21. juni 2024

Direktionen:



Andreas Broe Christensen

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

## **Til ledelsen i PAOS Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for PAOS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Frederikssund, den 21. juni 2024

## **Revisionsfirmaet Lars Jeppesen ApS**

Registrerede Revisorer

CVR.nr.: 44 58 56 50



---

Lars Jeppesen

Registreret Revisor

Mnr-nr.: 2889

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentlige aktiviteter er at drive virksomhed med køb og administration af fast ejendom.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været nogen væsentlige ændringer i året.

### **Udvikling i regnskabsåret**

Året resultat viser et overskud på:

kr. 69.831

Selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på:

kr. 2.044.119

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PAOS Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes legeledes 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.

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**

### **Bruttofortjeneste/bruttotab**

Bruttofortjenesten/bruttotabet består af sammentrækning af regnskabsposterne "lejeindtægter, lokaleomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører uanset betalingstidspunkt.

### **Lokaleomkostninger**

Omkostninger til drift og vedligehold af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer og renholdelse. Indvendig vedligeholdelse og udvendig vedligeholdelse indregnes i takt med afholdelse af de faktiske omkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, IT m.v.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat. Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til dagsværdi. Er opskrevet til dagsværdi efter ÅRL § 41, dagsværdien bliver løbende revurderet med et interval, der svarer til de forventede udsving i dagsværdien.

Dagsværdien omfatter værdien på aktivet, hvis solgt på markedsvilkår på målingstidpunktet.

Grunde og bygninger afskrives efter dekomprimeringsprincippet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.



### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, indregnes i balancen som skyldig selskabsskat eller tilgodehavende hos modervirksomhed.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Resultatopgørelse 1. januar 2023 - 31. december 2023

| Note                                       | Spec | 2023                            | 2022      |      |
|--|------|---------------------------------|-----------|------|
|  |      |                                 | kr. 1.000 |      |
|  | 1    | Bruttofortjeneste               | 381.068   | 438  |
|  | 2    | Afskrivninger                   | -185.282  | -185 |
|  |      | Resultat før finansielle poster | 195.786   | 253  |
|  |      | Finansielle indtæger            | 49        | 0    |
| 1  | 3    | Finansielle omkostninger        | -54.042   | -57  |
|  |      | Ordinært resultat før skat      | 141.793   | 196  |
|  | 4    | Skat af årets resultat          | -71.962   | -84  |
|  |      | Årets resultat                  | 69.831    | 112  |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                                 |           |      |
| Der fordeles således:                      |      |                                 |           |      |
|  |      | Foreslået udbytte               | 0         | 0    |
|  |      | Overført resultat               | 69.831    | 112  |
|  |      | Resultatdisponering i alt       | 69.831    | 112  |

## Balance pr. 31. december 2023

### **Aktiver**

| Note | Spec                            | 2023      | 2022      |
|------|---------------------------------|-----------|-----------|
|      |                                 |           | kr. 1.000 |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>            |           |           |
|      | <i>Materielle anlægsaktiver</i> |           |           |
| 5    | Grunde og bygninger             | 9.440.854 | 9.672     |
|      | Materielle anlægsaktiver i alt  | 9.440.854 | 9672      |
|      | <br>                            |           |           |
|      | Anlægsaktiver i alt             | 9.440.854 | 9.672     |
|      | <br>                            |           |           |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>        |           |           |
|      | <i>Tilgodehavender</i>          |           |           |
|      | Debitorer                       | 0         | 0         |
|      | Udskudt skatteaktiv             | 0         | 0         |
| 6    | Andre tilgodehavender           | 21.783    | 55        |
|      | Periodeafgrænsningsposter       | 30.914    | 13        |
|      | Tilgodehavender i alt           | 52.697    | 68        |
|      | <br>                            |           |           |
|      | Likvide beholdninger            | 192.944   | 122       |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  | 245.641   | 190       |
|      | <br>                            |           |           |
|      | <b>Aktiver i alt</b>            | 9.686.495 | 9.862     |

## Balance pr. 31. december 2023

### Passiver

| Note | Spec  | 2023             | 2022         |
|------|---|------------------|--------------|
|      |   |                  | kr. 1.000    |
|      | <b>7 Egenkapital</b>                              |                  |              |
|      | Anpartskapital                                    | 50.000           | 50           |
|      | Overført resultat                                 | 306.416          | 236          |
|      | Reserve for opskrivning                           | 1.687.703        | 1.724        |
|      | Udbytte   | 0                | 0            |
|      | Egenkapital i alt                                 | <u>2.044.119</u> | <u>2.010</u> |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |                  |              |
|      | Hensættelse til udskudt skat                      | <u>476.019</u>   | <u>486</u>   |
|      | Hensatte forpligtelser i alt                      | <u>476.019</u>   | <u>486</u>   |
|      | <b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>          |                  |              |
|      | <b>8</b> Prioritetsgæld                           | 5.000.348        | 5.249        |
|      | Lån fra moderselskab                              | 1.500.000        | 1.500        |
|      | Deposita lejere                                   | <u>145.152</u>   | <u>144</u>   |
|      | Langfristede gældsforpligtelser i alt             | <u>6.645.500</u> | <u>6.893</u> |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |                  |              |
|      | Kortfristet del af langfristet gæld               | 246.306          | 244          |
|      | Modtagne forudbetalinger fra lejere               | 14.899           | 25           |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser          | 28.857           | 0            |
|      | Selskabsskat                                      | 51.962           | 64           |
|      | Periodeafgrænsningsposter                         | 40.478           | 16           |
|      | <b>9</b> Anden gæld                               | <u>138.356</u>   | <u>124</u>   |
|      | Kortfristede gældsforpligtelser i alt             | <u>520.857</u>   | <u>473</u>   |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                   | <u>7.642.376</u> | <u>7.852</u> |
|      | <b>Passiver i alt</b>                             | <u>9.686.495</u> | <u>9.862</u> |
| 3    | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.m. |                  |              |
| 4    | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser             |                  |              |

## Noter

|   |  | 2023              |                    | 2022<br>kr. 1.000      |
|---|--|-------------------|--------------------|------------------------|
| 1 | <b>Finansielle udgifter</b>  |                   |                    |                        |
|   | Renteudgifter, mellemregning tilknyttede   | 4.459             |                    | 4                      |
|   | Øvrige finansielle omkostninger  | 49.582            |                    | 53                     |
|   | Finansielle omkostninger i alt   | 54.042            |                    | 57                     |
| 2 | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   |                   |                    |                        |
|   | 01-01-2023   | 31-12-2023        | Afdrag næste<br>år | Restgæld<br>efter 5 år |
|   | <u>Gæld i alt</u>  | <u>Gæld i alt</u> | <u>Gæld i alt</u>  | <u>Gæld i alt</u>      |
|   | Realkredit   | 5.492.959         | 5.246.654          | 246.306                |
|   | Lån fra moder  | 1.500.000         | 1.500.000          | 0                      |
|   | Depositum  | 143.733           | 145.152            | 0                      |
|   | I alt  | 7.136.692         | 6.891.806          | 246.306                |
| 3 | <b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.m.</b>   |                   |                    |                        |
|   | Koncernens selskaber hæfter fra og med 11. februar 2019 ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. |                   |                    |                        |
| 4 | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>   |                   |                    |                        |
|   | Ingen.   |                   |                    |                        |