

## **Ejendomsselskabet Padental ApS**

Grønnegade 16-18  
5000 Odense C  
CVR-nr. 30519566

## **Årsrapport 01.10.2016 - 30.09.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.02.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Niels Pade

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.09.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet Padental ApS  
Grønnegade 16-18  
5000 Odense C

CVR-nr.: 30519566  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.10.2016 - 30.09.2017

### Direktion

Britt Janett Pade  
Niels Pade

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 for Ejendomsselskabet Padental ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30.01.2018

### Direktion

Britt Janett Pade

Niels Pade

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Padental ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Padental ApS for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Odense, den 30.01.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Knage Nielsen

statsautoriseret revisor/MNE-nr.mne10074

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at drive udlejning af ejendom og virksomhed, der er naturligt forbundet hermed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets regnskabsår blev et overskud før skat på 72.899 kr., hvilket anses for tilfredsstillende under hensytagen til, at der har været afholdt større vedligeholdelsesomkostninger på ejendommen i 2016/17.

Selskabet har i september 2017 modtaget et skattefrit tilskud fra moderselskabet på 3.500.000 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>561.460</b>	<b>950</b>
Af- og nedskrivninger		(106.072)	(106)
<b>Driftsresultat</b>		<b>455.388</b>	<b>844</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(382.489)	(340)
<b>Resultat før skat</b>		<b>72.899</b>	<b>504</b>
Skat af årets resultat		(223.975)	(111)
<b>Årets resultat</b>		<b>(151.076)</b>	<b>393</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(151.076)	393
		<b>(151.076)</b>	<b>393</b>



**Balance pr. 30.09.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17 kr.</u>	<u>2015/16 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		10.863.367	10.969
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>10.863.367</b>	<b>10.969</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.863.367</b>	<b>10.969</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		88.654	886
Udskudt skat	3	0	184
<b>Tilgodehavender</b>		<b>88.654</b>	<b>1.070</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>871.984</b>	<b>407</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>960.638</b>	<b>1.477</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.824.005</b>	<b>12.446</b>

**Balance pr. 30.09.2017**

	<b>Note</b>	<b>2016/17 kr.</b>	<b>2015/16 t.kr.</b>
Virksomhedskapital	4	125.000	125
Overført overskud eller underskud		4.811.643	1.463
<b>Egenkapital</b>		<b>4.936.643</b>	<b>1.588</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.583.000	5.583
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>5.583.000</b>	<b>5.583</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		980.267	4.848
Skyldig selskabsskat		39.938	134
Anden gæld		284.157	293
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.304.362</b>	<b>5.275</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.887.362</b>	<b>10.858</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.824.005</b>	<b>12.446</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	1.462.719	1.587.719
Koncerntilskud o.l.	0	3.500.000	3.500.000
Årets resultat	0	(151.076)	(151.076)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>4.811.643</b>	<b>4.936.643</b>

Koncerntilskud omfatter modtagelse af skattefrit tilskud fra moderselskab.

## Noter

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	193.655	172
Renteomkostninger i øvrigt	188.834	168
	<b>382.489</b>	<b>340</b>
		<b>Grunde og bygninger</b>
		<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		11.805.973
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>11.805.973</b>
Af- og nedskrivninger primo		(836.534)
Årets afskrivninger		(106.072)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(942.606)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>10.863.367</b>
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	0	184
	<b>0</b>	<b>184</b>
	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi</b>
	<b>kr.</b>	<b>Nominel værdi</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Anparter	125	1000
	<b>125</b>	<b>125.000</b>
		<b>Restgæld efter 5 år</b>
		<b>kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter		4.998.206
		<b>4.998.206</b>

## Noter

### **6. Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Padental Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler herom fra og med regnskabsåret 01.10.2012 – 30.09.2013 for indkomstskatter mv for de sambeskattede selskaber og fra og med 01.07.2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### **7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret ejerpantebrev i ejendommen med regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.2017 på 10.863.367 kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.500.000 t.kr. i ejendom med regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.2017 på 10.863.367 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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 nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter der indregnes i resultatopgørelsen månedsvist. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med huslejeindtægten og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets medgåede omkostninger i forbindelse med udlejningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### 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, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle danske søstervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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	100 år
-----------	--------

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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 nominal værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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