

Paghs Alle ApS
Nygade 46, 7400 Herning

CVR-nr. 33 64 66 90

Årsrapport

1. oktober 2017 - 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. november 2018

Arne Daniel Kristensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Paghs Alle ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 16. november 2018

Direktion

Arne Daniel Kristensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Paghs Alle ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Paghs Alle ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Ikast, den 16. november 2018

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Kenn Jensen

statsautoriseret revisor
mne24692

Selskabsoplysninger

Selskabet	Paghs Alle ApS Nygade 46 7400 Herning
	CVR-nr.: 33 64 66 90 Hjemsted: Herning Kommune Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Arne Daniel Kristensen
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Handelsbanken A/S, Østergade 2, 7400 Herning
Advokatforbindelse	Spektrum Advokater, Poulsgade 6-8, 3. sal, 7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten i virksomheden er køb, udvikling og salg af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er fastlagt på basis af beregnede kapitalværdier. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 659 t.kr. mod 781 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 777 t.kr. mod 314 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Paghs Alle ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forretningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Bruttofortjeneste	659.131	780.828
Værdiregulering af investeringsejendomme	735.628	97.285
Andre finansielle indtægter	2.463	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-420.775	-477.829
Resultat før skat	976.447	400.284
3 Skat af årets resultat	-199.462	-86.039
Årets resultat	776.985	314.245
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	166.667
Overføres til overført resultat	776.985	147.578
Disponeret i alt	776.985	314.245

Balance 30. september

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>22.761.339</u>	<u>24.483.834</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.761.339</u>	<u>24.483.834</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>22.761.339</u>	<u>24.483.834</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>755</u>	<u>1.350</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>755</u>	<u>1.350</u>
	Likvide beholdninger	<u>316.284</u>	<u>416.533</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>317.039</u>	<u>417.883</u>
	Aktiver i alt	<u>23.078.378</u>	<u>24.901.717</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	90.000	90.000
6 Overført resultat	2.497.650	1.720.665
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	166.667
Egenkapital i alt	2.587.650	1.977.332
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	547.700	408.100
Hensatte forpligtelser i alt	547.700	408.100
Gældsforpligtelser		
8 Ansvarlig lånekapital	3.200.000	4.200.000
9 Gæld til pengeinstitutter	15.438.889	16.809.070
Deposita	259.200	218.700
10 Anden gæld	209.648	295.328
Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.107.737	21.523.098
Gældsforpligtelser	500.000	643.702
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	6.985
Selskabsskat	55.776	118.228
Anden gæld	279.515	224.272
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	835.291	993.187
Gældsforpligtelser i alt	19.943.028	22.516.285
Passiver i alt	23.078.378	24.901.717

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

12 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er fastlagt på basis af beregnede kapitalværdier. Målingerne er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	420.775	477.829
	<u>420.775</u>	<u>477.829</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	59.862	71.214
Årets regulering af udskudt skat	139.600	14.825
	<u>199.462</u>	<u>86.039</u>

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober	22.395.556	20.425.436
Tilgang i årets løb	410.910	1.970.120
Afgang i årets løb	-2.733.768	0
Kostpris 30. september	<u>20.072.698</u>	<u>22.395.556</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober	2.088.278	1.990.993
Årets regulering til dagsværdi	600.363	97.285
Regulering til dagsværdi 30. september	<u>2.688.641</u>	<u>2.088.278</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>22.761.339</u>	<u>24.483.834</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	30/9 2018	30/9 2017
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober	90.000	90.000
	90.000	90.000
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober	1.720.665	1.573.087
Årets overførte overskud eller underskud	776.985	147.578
	2.497.650	1.720.665
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. oktober	166.667	0
Udloddet udbytte	-166.667	0
Udbytte for regnskabsåret	0	166.667
	0	166.667
8. Ansvarlig lånekapital		
Ansvarlig lånekapital	3.200.000	4.200.000
	3.200.000	4.200.000
Det ansvarlige lån forrentes med 4 % og forfalder den 1. september 2019.		
9. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	15.938.889	17.390.000
Heraf forfalder inden for 1 år	-500.000	-580.930
	15.438.889	16.809.070
10. Anden gæld		
Anden gæld i alt	250.890	358.100
Heraf forfalder inden for 1 år	-41.242	-62.772
Anden gæld i alt	209.648	295.328

Noter

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 3.000 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger (1 lejlighed), hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 2.751 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 12.180 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger (9 lejligheder), hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 19.370 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 759 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger (2 lejligheder), hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 1.935 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til ejerforening i 11 lejligheder er der tinglyst sikkerhed på 25 t.kr. pr. lejlighed.

12. Eventualposter

Eventualaktiver

Ingen.

Eventualforpligtelser

Ingen.