

Paghs Alle ApS
Nygade 46, 7400 Herning

CVR-nr. 33 64 66 90

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. januar 2017

Arne Daniel Kristensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 24. oktober 2016

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 2015 - 30. september 2016 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 24. oktober 2016

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Kenn Jensen
statsautoriseret revisor

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	Dahl A/S, Kaj Munks Vej 2-4, 7400 Herning

Ledelsesberetning

Virksomhedens 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. Målinger er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 695 t.kr. kr. mod 784 t.kr. kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 335 t.kr. kr. mod 237 t.kr. 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.

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 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 og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og 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 på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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 (forrentningskravet) 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”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 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.

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

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	694.907	784.271
Værdiregulering af investeringsejendomme	218.010	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-481.140</u>	<u>-480.157</u>
Resultat før skat	431.777	304.114
3 Skat af årets resultat	<u>-96.989</u>	<u>-67.044</u>
Årets resultat	<u>334.788</u>	<u>237.070</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>334.788</u>	<u>237.070</u>
Disponeret i alt	<u>334.788</u>	<u>237.070</u>

Balance 30. september

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>22.416.429</u>	<u>22.198.419</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.416.429</u>	<u>22.198.419</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>22.416.429</u>	<u>22.198.419</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>2.350</u>	<u>2.350</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.350</u>	<u>2.350</u>
	Likvide beholdninger	<u>403.591</u>	<u>235.128</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>405.941</u>	<u>237.478</u>
	Aktiver i alt	<u>22.822.370</u>	<u>22.435.897</u>

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	90.000	90.000
6 Overført resultat	1.573.087	1.238.299
Egenkapital i alt	1.663.087	1.328.299
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	393.275	343.300
Hensatte forpligtelser i alt	393.275	343.300
Gældsforpligtelser		
7 Ansvarlig lånekapital	2.450.000	2.450.000
8 Gæld til pengeinstitutter	16.180.000	16.220.000
Deposita	239.400	226.250
9 Anden gæld	358.100	421.604
Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.227.500	19.317.854
Kortfristet del af langfristet gæld	1.252.772	1.212.772
Modtagne forudbetalinger fra kunder	15.450	8.500
Selskabsskat	47.014	2.632
Anden gæld	223.272	222.540
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.538.508	1.446.444
Gældsforpligtelser i alt	20.766.008	20.764.298
Passiver i alt	22.822.370	22.435.897

10 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**11 **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>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	481.140	480.157
	481.140	480.157
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	47.014	2.632
Årets regulering af udskudt skat	49.975	64.412
	96.989	67.044

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober	20.425.436	20.396.123
Tilgang i årets løb	0	29.313
Kostpris 30. september	20.425.436	20.425.436
Regulering til dagsværdi 1. oktober	1.772.983	1.772.983
Årets regulering til dagsværdi	218.010	0
Regulering til dagsværdi 30. september	1.990.993	1.772.983
Regnskabsmæssig værdi 30. september	22.416.429	22.198.419

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglernes bedømmelser af markedsniveauet.

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober	90.000	90.000
	90.000	90.000

Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober	1.238.299	1.001.229
Årets overførte overskud eller underskud	<u>334.788</u>	<u>237.070</u>
	<u>1.573.087</u>	<u>1.238.299</u>
7. Ansvarlig lånekapital		
Ansvarlig lånekapital	<u>2.450.000</u>	<u>2.450.000</u>
	<u>2.450.000</u>	<u>2.450.000</u>
Det ansvarlige lån forrentes med 4 % og forfalder den 1. september 2018.		
8. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	16.620.000	16.620.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-440.000</u>	<u>-400.000</u>
	<u>16.180.000</u>	<u>16.220.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>13.720.000</u>	<u>14.100.000</u>
9. Anden gæld		
Andre skyldige poster	<u>420.872</u>	<u>484.376</u>
	420.872	484.376
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-62.772</u>	<u>-62.772</u>
	<u>358.100</u>	<u>421.604</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 4.440 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger (2 lejligheder), hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 4.731 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 2016 udgør 17.685 t.kr.

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for gæld til ejerforening i 9 lejligheder er der tinglyst sikkerhed på 25 t.kr. pr. lejlighed.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen.