

Paghs Alle ApS
Nygade 46, 7400 Herning

CVR-nr. 33 64 66 90

Årsrapport

1. oktober 2018 - 30. september 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. januar 2020.

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 2018 - 30. september 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 6. januar 2020

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 2018 - 30. september 2019 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 6. januar 2020

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 628 t.kr. mod 659 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 239 t.kr. mod 777 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet anvender dagsværdi ved indregning af selskabets investeringsejendomme, som er beliggende i Midtjylland. Ved værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme er der anvendt et afkastkrav mellem 4,20 % - 5,00 %. Såfremt afkastkravene ændres med 1,00 %, vil det ændre ejendommenes værdi mellem -4.429 t.kr. og 7.088 t.kr. Ledelsen anser værdiansættelsen og de anvendte afkastkrav i overensstemmelse med ejendomsmarkedet i Midtjylland.

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

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>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	628.453	659.131
Værdiregulering af investeringsejendomme	70.846	735.628
Andre finansielle indtægter	0	2.463
Øvrige finansielle omkostninger	-391.108	-420.775
Resultat før skat	308.191	976.447
1 Skat af årets resultat	-68.890	-199.462
Årets resultat	239.301	776.985
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	239.301	776.985
Disponeret i alt	239.301	776.985

Balance 30. september

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>23.717.835</u>	<u>22.761.339</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>23.717.835</u>	<u>22.761.339</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>23.717.835</u>	<u>22.761.339</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>875</u>	<u>755</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>875</u>	<u>755</u>
	Likvide beholdninger	<u>303.866</u>	<u>316.284</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>304.741</u>	<u>317.039</u>
	Aktiver i alt	<u>24.022.576</u>	<u>23.078.378</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	90.000	90.000
4	Overført resultat	2.736.951	2.497.650
	Egenkapital i alt	<u>2.826.951</u>	<u>2.587.650</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	561.700	547.700
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>561.700</u>	<u>547.700</u>
Gældsforpligtelser			
6	Ansvarlig lånekapital	3.200.000	3.200.000
7	Gæld til pengeinstitutter	1.496.789	15.438.889
	Deposita	268.519	259.200
8	Anden gæld	167.674	209.648
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.132.982</u>	<u>19.107.737</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	15.223.264	500.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.804	47.500
	Selskabsskat	59.752	55.776
	Anden gæld	170.123	232.015
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.500.943</u>	<u>835.291</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>20.633.925</u>	<u>19.943.028</u>
	Passiver i alt	<u>24.022.576</u>	<u>23.078.378</u>
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Eventualposter		

Noter

	2018/19	2017/18
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	54.890	59.862
Årets regulering af udskudt skat	14.000	139.600
	68.890	199.462
	30/9 2019	30/9 2018
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober	20.072.698	22.395.556
Tilgang i årets løb	885.650	410.910
Afgang i årets løb	0	-2.733.768
Kostpris 30. september	20.958.348	20.072.698
Regulering til dagsværdi 1. oktober	2.688.641	2.088.278
Årets regulering til dagsværdi	70.846	600.363
Regulering til dagsværdi 30. september	2.759.487	2.688.641
Regnskabsmæssig værdi 30. september	23.717.835	22.761.339

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 tillægges forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder.

Investeringsejendommen består af 12 lejligheder beliggende i Herning. Lejlighederne udlejes udelukkende til beboelse.

Det vurderes, at 9 af lejemålene har beliggenhed og vedligeholdelsesstand, som er ens, hvorfor der er anvendt samme afkastkrav til disse. Mens der er anvendt et andet afkast til 2 af lejemålene og et tredje afkastkrav til det sidste lejemål.

For de 9 af lejemålene udgør det gennemsnitlige driftsafkast 83 t.kr., som er baseret på en gennemsnitlig leje på 92 t.kr. samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 73 t.kr. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 4,20 %

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

For de 2 af lejemålene udgør det gennemsnitlige driftsafkast 82 t.kr., som er baseret på en gennemsnitlig leje på 91 t.kr. samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 18 t.kr. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 5,00 %.

For det sidste lejemål udgør det gennemsnitlige driftsafkast 124 t.kr., som er baseret på en gennemsnitlig leje på 138 t.kr. samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 14 t.kr. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 4,75 %.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Værdi af ejendomsportefølge t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
Afkast%			
3,20 - 4,00 %	30.805	23.718	7.088
4,20 - 5,00 %	23.718	23.718	0
5,20 - 6,00 %	19.289	23.718	-4.429
		<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
3. Virksomhedskapital			
Virksomhedskapital 1. oktober		<u>90.000</u>	<u>90.000</u>
		<u>90.000</u>	<u>90.000</u>
4. Overført resultat			
Overført resultat 1. oktober		2.497.650	1.720.665
Årets overførte overskud eller underskud		<u>239.301</u>	<u>776.985</u>
		<u>2.736.951</u>	<u>2.497.650</u>

Noter

	30/9 2019	30/9 2018
5. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. oktober	0	166.667
Udloddet udbytte	0	-166.667
	0	0
6. Ansvarlig lånekapital		
Ansvarlig lånekapital	3.200.000	3.200.000
	3.200.000	3.200.000
Det ansvarlige lån forrentes med 4 % og forfalder den 30. september 2019.		
7. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	16.720.053	15.938.889
Heraf forfalder inden for 1 år	-15.223.264	-500.000
	1.496.789	15.438.889
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.318.862	639.921
8. Anden gæld		
Anden gæld i alt	209.648	250.890
Heraf forfalder inden for 1 år	-41.974	-41.242
Anden gæld i alt	167.674	209.648
Andel af gæld der forfalder efter 5 år	0	0
9. 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 2019 udgør 2.615 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 2019 udgør 17.833 t.kr.		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 1.540 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger (2 lejligheder), hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 3.270 t.kr.		

Noter

9. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)**

Til sikkerhed for gæld til ejerforening i 8 lejligheder er der tinglyst sikkerhed på 25 t.kr. pr. lejlighed. I 2 lejligheder er der tinglyst sikkerhed på 35 t.kr. pr. lejlighed.

10. **Eventualposter**

Eventualaktiver

Ingen.

Eventualforpligtelser

Ingen.