

**Paghs Alle ApS**  
Nygade 46, 7400 Herning

**CVR-nr. 33 64 66 90**

**Årsrapport**

**1. oktober 2020 - 30. september 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. november 2021.

---

Arne Daniel Kristensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 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 2021

### **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 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisors 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 2021

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **Kenn Jensen**

statsautoriseret revisor  
mne24692

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Paghs Alle ApS Nygade 46 7400 Herning
	CVR-nr.: 33 64 66 90 Hjemsted: Herning Kommune Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Arne Daniel Kristensen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Handelsbanken A/S, Østergade 2, 7400 Herning
<b>Advokatforbindelse</b>	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 545 t.kr. mod 642 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 185 t.kr. mod 309 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 -3.773 t.kr. og 6.072 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.

### 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.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år danner grundlag for ejendommens 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”.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>545.354</b>	<b>642.059</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	289.280
Andre driftsomkostninger	0	-288.277
Øvrige finansielle omkostninger	-307.915	-360.363
<b>Resultat før skat</b>	<b>237.439</b>	<b>282.699</b>
1 Skat af årets resultat	-52.620	25.994
<b>Årets resultat</b>	<b>184.819</b>	<b>308.693</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	184.819	308.693
<b>Disponeret i alt</b>	<b>184.819</b>	<b>308.693</b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	21.489.236	20.355.686
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.489.236</u>	<u>20.355.686</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>21.489.236</u></b>	<b><u>20.355.686</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	6.891	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>2.410</u>
Tilgodehavender i alt	<u>6.891</u>	<u>2.410</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>18.425</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.891</u></b>	<b><u>20.835</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>21.496.127</u></b>	<b><u>20.376.521</u></b>

## Balance 30. september

<b>Passiver</b>		2021	2020
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	90.000	90.000
	Overført resultat	3.230.463	3.045.644
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.320.463</u></b>	<b><u>3.135.644</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	401.260	400.560
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>401.260</u></b>	<b><u>400.560</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
3	Ansvarlig lånekapital	2.200.000	2.200.000
4	Gæld til pengeinstitutter	13.347.337	13.632.399
5	Deposita	262.400	241.950
6	Anden gæld	83.728	125.700
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.893.465</u>	<u>16.200.049</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	304.669	303.961
	Gæld til pengeinstitutter	91.724	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.263	26.297
	Selskabsskat	172.066	170.036
	Anden gæld	1.267.217	139.974
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.880.939</u>	<u>640.268</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>17.774.404</u></b>	<b><u>16.840.317</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>21.496.127</u></b>	<b><u>20.376.521</u></b>
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2019	90.000	2.736.951	2.826.951
Årets overførte overskud eller underskud	0	308.693	308.693
Egenkapital 1. oktober 2020	90.000	3.045.644	3.135.644
Årets overførte overskud eller underskud	0	184.819	184.819
	<b>90.000</b>	<b>3.230.463</b>	<b>3.320.463</b>

## Noter

	2020/21	2019/20
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	51.920	135.146
Årets regulering af udskudt skat	700	-161.140
	<b>52.620</b>	<b>-25.994</b>
	30/9 2021	30/9 2020
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober	18.369.944	20.958.348
Tilgang i årets løb	1.133.550	0
Afgang i årets løb	0	-2.588.404
<b>Kostpris 30. september</b>	<b>19.503.494</b>	<b>18.369.944</b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober	1.985.742	2.759.487
Årets regulering til dagsværdi	0	289.280
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-1.063.025
<b>Regulering til dagsværdi 30. september</b>	<b>1.985.742</b>	<b>1.985.742</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>21.489.236</b>	<b>20.355.686</b>

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.

Investeringsejendommene består af elleve lejligheder beliggende i Herning. Lejlighederne udlejes udelukkende til beboelse.

Det vurderes, at otte 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 de sidste to lejemål.

For de syv af lejemålene udgør det gennemsnitlige driftsafkast 71 t.kr., som er baseret på en gennemsnitlig leje på 95 t.kr. samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 66 t.kr. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 4,20 %.

## Noter

---

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

For de to af lejemålene udgør det gennemsnitlige driftsafkast 70 t.kr., som er baseret på en gennemsnitlig leje på 77 t.kr. samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 16 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 4,20 %.

Virksomheden har i regnskabsperioden erhvervet yderligere en investeringsejendom. Denne indregnes i regnskabsåret til kostpris, da denne endnu ikke har erhvervsmæssig aktivitet.

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:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
3,20-4,00 %	26.062	19.865	6.072
4,20-5,00 %	19.989	19.865	0
5,20-6,00 %	16.217	19.865	-3.773

30/9 2021

30/9 2020

### 3. Ansvarlig lånekapital

Ansvarlig lånekapital	<u>2.200.000</u>	<u>2.200.000</u>
	<b><u>2.200.000</u></b>	<b><u>2.200.000</u></b>

Det ansvarlige lån forrentes med 4 % og forfalder den 30. september 2021.

## Noter

	30/9 2021	30/9 2020
<b>4. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	13.652.006	13.936.360
Heraf forfalder inden for 1 år	-304.669	-303.961
	<b>13.347.337</b>	<b>13.632.399</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	12.168.866	12.407.900
<b>5. Deposita</b>		
Deposita	262.400	241.950
	<b>262.400</b>	<b>241.950</b>
<b>6. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	125.700	167.674
Heraf forfalder inden for 1 år	-41.972	-41.974
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>83.728</b>	<b>125.700</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 2.646 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger (1 lejlighed), hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 2.615 t.kr.		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 9.554 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger (7 lejligheder), hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 14.464 t.kr.		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 1.452 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger (2 lejligheder), hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 2.786 t.kr.		
Til sikkerhed for gæld til ejerforening i 6 lejligheder er der tinglyst sikkerhed på 25 t.kr. pr. lejlighed. I 2 lejligheder er der tinglyst sikkerhed på 35 t.kr. pr. lejlighed.		
<b>8. Eventualposter</b>		
<b>Eventualaktiver</b>		
Ingen.		



## Noter

---

### 8. Eventualposter (fortsat)

#### Eventualforpligtelser

Ingen.