

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

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

**Årsrapport**

**1. oktober 2022 - 30. september 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. november 2023

---

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 2022 - 30. september 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 22. november 2023

### Direktion

Arne Daniel Kristensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Paghs Alle ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Paghs Alle ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Brande, den 22. november 2023

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Henning Jager Neldeberg

statsautoriseret revisor  
mne32205

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Paghs Alle ApS  
Nygade 46  
7400 Herning

CVR-nr.: 33 64 66 90  
Stiftet: 9. april 2011  
Hjemsted: Herning Kommune  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Direktion**

Arne Daniel Kristensen

**Revisor**

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Torvegade 22  
7330 Brande

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er køb, udvikling og salg af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 205 t.kr. mod 242 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -711 t.kr. mod -1.426 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Selskabet anvender dagsværdi ved indregning af selskabets investeringsejendomme, som er beliggende i Midtjylland. Ved værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme er der anvendt et afkastkrav på 5,25 %. Såfremt afkastkravet ændres med 1,00 %, vil det ændre ejendommenes værdi mellem -1.186 t.kr. og 806 t.kr. Ledelsen anser værdiansættelsen og det anvendte afkastkrav i overensstemmelse med ejendomsmarkedet i Midtjylland.

## 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 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. Ejendomme 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 investeringsejendomme”.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### 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>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>204.916</b>	<b>242.274</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-838.143	-13.257
Andre driftsomkostninger	0	-1.846.609
Øvrige finansielle omkostninger	-108.804	-190.372
<b>Resultat før skat</b>	<b>-742.031</b>	<b>-1.807.964</b>
Skat af årets resultat	31.510	382.260
<b>Årets resultat</b>	<b>-710.521</b>	<b>-1.425.704</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-710.521	-1.425.704
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-710.521</b>	<b>-1.425.704</b>

## Balance 30. september

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	<u>5.040.000</u>	<u>5.878.143</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.040.000</u>	<u>5.878.143</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.040.000</u></b>	<b><u>5.878.143</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	5.206	0
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>47.304</u>	<u>9.630</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>52.510</u>	<u>9.630</u>
	Likvide beholdninger	<u>23.575</u>	<u>144.655</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>76.085</u></b>	<b><u>154.285</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.116.085</u></b>	<b><u>6.032.428</u></b>

## Balance 30. september

<b>Passiver</b>		2023	2022
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	90.000	90.000
	Overført resultat	1.094.238	1.804.759
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.184.238</u></b>	<b><u>1.894.759</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	0	30.550
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>30.550</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
2	Gæld til pengeinstitutter	1.311.922	3.589.100
	Deposita	39.000	96.500
3	Anden gæld	27.049	56.675
4	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.426.600	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.804.571</u>	<u>3.742.275</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	62.203	277.440
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	37.142
	Anden gæld	50.073	50.262
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>127.276</u>	<u>364.844</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.931.847</u></b>	<b><u>4.107.119</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.116.085</u></b>	<b><u>6.032.428</u></b>

### 5 Oplysninger om dagsværdi

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### 7 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2021	90.000	3.230.463	3.320.463
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.425.704	-1.425.704
Egenkapital 1. oktober 2022	90.000	1.804.759	1.894.759
Årets overførte overskud eller underskud	0	-710.521	-710.521
	<b>90.000</b>	<b>1.094.238</b>	<b>1.184.238</b>

## Noter

	2022/23	2021/22
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober	5.689.598	19.503.494
Afgang i årets løb	0	-13.813.896
<b>Kostpris 30. september</b>	<b>5.689.598</b>	<b>5.689.598</b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober	188.545	1.985.742
Årets regulering til dagsværdi	-838.143	-13.257
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-1.783.940
<b>Regulering til dagsværdi 30. september</b>	<b>-649.598</b>	<b>188.545</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>5.040.000</b>	<b>5.878.143</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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Selskabets investeringsejendomme består af 3 boligejendomme på i alt 333 m<sup>2</sup> beliggende i Herning.

Selskabets ejendomme er beliggende i samme afstand fra Herning centrum og vurderes at have samme vedligeholdelsesstand, hvorfor der er anvendt samme afkastkrav på alle 3 ejendomme. Afkastsatsen er sat til 5,25 %.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til tidligere år.

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 5.040 t.kr. pr. 30. september 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 806 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.186 t.kr.

## Noter

	30/9 2023	30/9 2022
<b>2. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	1.359.422	3.839.489
Heraf forfalder inden for 1 år	-47.500	-250.389
	<b>1.311.922</b>	<b>3.589.100</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.114.500	2.581.339
<b>3. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	41.752	83.726
Heraf forfalder inden for 1 år	-14.703	-27.051
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>27.049</b>	<b>56.675</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0
<b>4. Gæld til selskabsdeltagere og ledelse</b>		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	2.426.600	0
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
<b>Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt</b>	<b>2.426.600</b>	<b>0</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0
<b>5. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
Dagsværdi 30. september		5.040.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		-838.143
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.359 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 5.040 t.kr.		

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

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

### 7. Eventualposter

Ingen.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Arne Daniel Kristensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Arne Daniel Kristensen

Direktør

ID: 3a73f83a-46a9-4cc1-8481-ef359d87f6bc

Tidspunkt for underskrift: 22-11-2023 kl.: 11:31:03

Underskrevet med MitID



## Henning Jager Neldeberg

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henning Jager Neldeberg

Revisor

ID: 7c266d84-b008-415a-a47d-577f05169735

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 24-11-2023 kl.: 08:05:52

Underskrevet med MitID



## Arne Daniel Kristensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Arne Daniel Kristensen

Dirigent

ID: 3a73f83a-46a9-4cc1-8481-ef359d87f6bc

Tidspunkt for underskrift: 28-11-2023 kl.: 08:25:15

Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 2905e5XXssj251258482