

Paghs Alle ApS
Nygade 46, 7400 Herning

CVR-nr. 33 64 66 90

Årsrapport

1. oktober 2019 - 30. september 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. februar 2021.

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 2019 - 30. september 2020 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Noter | 11 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 24. februar 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 2019 - 30. september 2020 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 revisors Etiske 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. februar 2021

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 642 t.kr. mod 628 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 309 t.kr. mod 239 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 -3.843 t.kr. og 6.187 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. Ejendommene 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”.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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.

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 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>2019/20</u> | <u>2018/19</u> |
|---|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 642.059 | 628.453 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 289.280 | 70.846 |
| Andre driftsomkostninger | -288.277 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -360.363 | -391.108 |
| Resultat før skat | 282.699 | 308.191 |
| 1 Skat af årets resultat | 25.994 | -68.890 |
| Årets resultat | 308.693 | 239.301 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 308.693 | 239.301 |
| Disponeret i alt | 308.693 | 239.301 |

Balance 30. september

| Aktiver | | |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 2 Investeringsejendomme | <u>20.355.686</u> | <u>23.717.835</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>20.355.686</u> | <u>23.717.835</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>20.355.686</u> | <u>23.717.835</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Andre tilgodehavender | 0 | 875 |
| Periodeafgrænsningsposter | <u>2.410</u> | <u>0</u> |
| Tilgodehavender i alt | <u>2.410</u> | <u>875</u> |
| Likvide beholdninger | <u>18.425</u> | <u>303.866</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>20.835</u> | <u>304.741</u> |
| Aktiver i alt | <u>20.376.521</u> | <u>24.022.576</u> |

Balance 30. september

| Passiver | | 2020 | 2019 |
|--|--|--------------------------|--------------------------|
| Note | | <u> </u> | <u> </u> |
| Egenkapital | | | |
| 3 | Virksomhedskapital | 90.000 | 90.000 |
| 4 | Overført resultat | 3.045.644 | 2.736.951 |
| | Egenkapital i alt | <u>3.135.644</u> | <u>2.826.951</u> |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | 400.560 | 561.700 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>400.560</u> | <u>561.700</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| 5 | Ansvarlig lånekapital | 2.200.000 | 3.200.000 |
| 6 | Gæld til pengeinstitutter | 13.632.399 | 1.496.789 |
| | Deposita | 241.950 | 268.519 |
| 7 | Anden gæld | 125.700 | 167.674 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>16.200.049</u> | <u>5.132.982</u> |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | 303.961 | 15.223.264 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 26.297 | 47.804 |
| | Selskabsskat | 170.036 | 59.752 |
| | Anden gæld | 139.974 | 170.123 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>640.268</u> | <u>15.500.943</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>16.840.317</u> | <u>20.633.925</u> |
| | Passiver i alt | <u>20.376.521</u> | <u>24.022.576</u> |
| 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | |
| 9 Eventualposter | | | |

Noter

| | <u>2019/20</u> | <u>2018/19</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 1. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 135.146 | 54.890 |
| Årets regulering af udskudt skat | <u>-161.140</u> | <u>14.000</u> |
| | <u>-25.994</u> | <u>68.890</u> |
| | | |
| | <u>30/9 2020</u> | <u>30/9 2019</u> |
| 2. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. oktober | 20.958.348 | 20.072.698 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 885.650 |
| Afgang i årets løb | <u>-2.588.404</u> | <u>0</u> |
| Kostpris 30. september | <u>18.369.944</u> | <u>20.958.348</u> |
| Regulering til dagsværdi 1. oktober | 2.759.487 | 2.688.641 |
| Årets regulering til dagsværdi | 289.280 | 70.846 |
| Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver | <u>-1.063.025</u> | <u>0</u> |
| Regulering til dagsværdi 30. september | <u>1.985.742</u> | <u>2.759.487</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september | <u>20.355.686</u> | <u>23.717.835</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.

Investeringsejendommene består af ti 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 92 t.kr., som er baseret på en gennemsnitlig leje på 102 t.kr. samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 75 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 %.

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 ejendomsportefølje t.kr. | Regnskabsmæssig værdi t.kr. | Regulering t.kr. |
|--|--------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Afkast% | | | |
| 3,20-4,00 % | 26.543 | 19.865 | 6.187 |
| 4,20-5,00 % | 19.865 | 19.865 | 0 |
| 5,20-6,00 % | 16.513 | 19.865 | -3.843 |
| | | <u>30/9 2020</u> | <u>30/9 2019</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 | | 2.736.951 | 2.497.650 |
| Årets overførte overskud eller underskud | | <u>308.693</u> | <u>239.301</u> |
| | | <u>3.045.644</u> | <u>2.736.951</u> |

Noter

| | <u>30/9 2020</u> | <u>30/9 2019</u> |
|---|--------------------------|-------------------------|
| 5. Ansvarlig lånekapital | | |
| Ansvarlig lånekapital | 2.200.000 | 3.200.000 |
| | <u>2.200.000</u> | <u>3.200.000</u> |
| Det ansvarlige lån forrentes med 4 % og forfalder den 30. september 2020. | | |
| 6. Gæld til pengeinstitutter | | |
| Gæld til pengeinstitutter i alt | 13.936.360 | 16.720.053 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-303.961</u> | <u>-15.223.264</u> |
| | <u>13.632.399</u> | <u>1.496.789</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>12.407.900</u> | <u>1.318.862</u> |
| 7. Anden gæld | | |
| Anden gæld i alt | 167.674 | 209.648 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-41.974</u> | <u>-41.974</u> |
| Anden gæld i alt | <u>125.700</u> | <u>167.674</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>0</u> | <u>0</u> |

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 2.885 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger (1 lejlighed), hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 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, 1.497 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.

Noter

9. Eventualposter

Eventualaktiver

Ingen.

Eventualforpligtelser

Ingen.