

Padel Nord Ejendomsselskab ApS

Huginsvej 3, 9700 Brønderslev
CVR-nr.: 43 69 37 94

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 13. marts 2026

Jonas Dinesen Jensen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nørrebro 15
DK-9800 Hjørring
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 23 54 00
Hjoerring@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	Padel Nord Ejendomsselskab ApS Huginsvej 3 9700 Brønderslev
	CVR-nr.: 43 69 37 94 Stiftet: 7. december 2022 Kommune: Brønderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Christian Moselund Andersen Jonas Dinesen Jensen
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Padel Nord Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børnderslev, den 13. marts 2026

Direktion:

Christian Moselund Andersen

Jonas Dinesen Jensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Padel Nord Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Padel Nord Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Hjørring, den 13. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Peter Mikkelsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33196

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		1.824.123	1.856.358
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		320.384	2.035.369
Driftsresultat		2.144.507	3.891.727
Andre finansielle indtægter	2	30.658	47.811
Øvrige finansielle omkostninger	3	-1.239.261	-1.047.920
Resultat før skat		935.904	2.891.618
Skat af årets resultat	4	-208.224	-103.612
Årets resultat		727.680	2.788.006
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		727.680	2.788.006
I alt		727.680	2.788.006

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		22.500.000	22.200.000
Materielle anlægsaktiver	5	22.500.000	22.200.000
Anlægsaktiver		22.500.000	22.200.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		212.500	212.500
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		975.963	931.190
Tilgodehavender		1.188.463	1.143.690
Likvide beholdninger		889.619	0
Omsætningsaktiver		2.078.082	1.143.690
Aktiver		24.578.082	23.343.690

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		6.490.779	5.763.099
Egenkapital		6.530.779	5.803.099
Hensættelser til udskudt skat		1.870.000	1.627.000
Hensatte forpligtelser		1.870.000	1.627.000
Gæld til realkreditinstitutter		11.436.958	0
Gæld til pengeinstitutter		0	10.529.035
Deposita		1.020.000	1.020.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	12.456.958	11.549.035
Gæld til realkreditinstitutter		457.657	0
Gæld til pengeinstitutter		171.709	1.376.237
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	26.998
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.797.089	2.787.830
Selskabsskat		35.806	0
Anden gæld		233.084	173.491
Kortfristede gældsforpligtelser		3.720.345	4.364.556
Gældsforpligtelser		16.177.303	15.913.591
Passiver		24.578.082	23.343.690

Forudsætninger for fortsat drift 1

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 7

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 8

Medarbejderforhold 9

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2024	40.000	5.611.845	151.254	5.803.099
Praksisændring		-5.611.845	5.611.845	0
Korrigeret egenkapital 1. januar 2025	40.000	0	5.763.099	5.803.099
Forslag til resultatdisponering			727.680	727.680
<u>Egenkapital 31. december 2025</u>	<u>40.000</u>	<u>0</u>	<u>6.490.779</u>	<u>6.530.779</u>

Noter

1 | Forudsætninger for fortsat drift

Der er lavet aftale med koncernforbundne selskaber om at der ikke vil ske opkrævning af gælden før end selskabet har likvide midler hertil. Ledelsen har derfor vurderet at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt og aflægger årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

	2025 kr.	2024 kr.
2 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	30.658	47.811
	30.658	47.811

3 | Øvrige finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	109.841	107.363
Finansielle omkostninger i øvrigt	1.129.420	940.557
	1.239.261	1.047.920

4 | Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	35.806	0
Regulering af udskudt skat	172.418	103.612
	208.224	103.612

5 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsobjektor
Kostpris 1. januar 2025	15.324.607
Afgang	-20.384
Kostpris 31. december 2025	15.304.223
Opskrivninger 1. januar 2025	7.292.117
Praksisændring	-7.292.117
Opskrivninger 31. december 2025	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	416.724
Praksisændring	-416.724
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	0
Praksisændring	6.875.393
Årets værdireguleringer	320.384
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025	7.195.777
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	22.500.000

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Padel Nord Ejendomsselskab ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets investeringsejendomme var tidligere målt til dagsværdi med indregning i egenkapitalen. Praksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at lovgivning ikke gør det muligt at indregne investeringsejendommene som der er gjort tidligere, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne har i forhold til den tidligere regnskabspraksis påvirket regnskabet som følger:

- Årets resultat for 2025 er forøget med 757 tkr. før skat og 757 tkr. efter skat, som følge af indregnet dagsværdiregulering. For 2024 er årets resultat før skat ændret med 2.420 tkr. og efter skat med 2.420 tkr.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Ændringer i dagsværdien indregnes i egenkapitalen under Reserve for opskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er dagsværdien med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Dagsværdien vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investerings ejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investerings ejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrenten anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.