

Aarhus:
Værkmestergade 3, 4. sal
8000 Aarhus C

København:
Øster Allé 56, Tårn F1, 3. sal
2100 København Ø

Telefon 86 270 271
Telefax 86 270 279

E-mail: aros@arosrevision.dk
www.arosrevision.dk

Ejendomsselskabet Padental 2 ApS

Skebyvej 26, Skeby
5450 Otterup

CVR-nr. 37 92 66 39

Årsrapport for 2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 13. februar 2026

dirigent Niels Pade

Fortegnelse over interessenter kan indhentes hos interessentskabet

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	8
Balance 30. september	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Ejendomsselskabet Padental 2 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. 30. september 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Otterup, den 13. februar 2026

Direktion

Niels Pade

Britt Janett Pade

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Padental 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Padental 2 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Aarhus, den 13. februar 2026

Aros statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29 69 00 65

Morten Ballum Birkebæk
statsautoriseret revisor
mne34278

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Padental 2 ApS
Skebbyvej 26
5450 Otterup

CVR-nr.: 37926639

Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Stiftet: 10. august 2016

Regnskabsår: 9. regnskabsår

Hjemsted: Nordfyns kommune

Direktion

Niels Pade
Britt Janett Pade

Ejerforhold

Padental Holding ApS, 100%

Revisor

Aros statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr.: 29690065
Værkmestergade 3, 4. sal
8000 Aarhus C

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Padental 2 ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Afkastbaserede modeller er karakteriseret ved, at de fremtidige pengestrømme ved at besidde en investeringsejendom kapitaliseres ved anvendelse af en diskonterings-sats. Diskonterings-satsen fastsættes baseret på et markedsbaseret forrentningskrav for den enkelte investeringsejendom, det vil sige en sats, der afspejler aktuelle markedsvurderinger af usikkerhed forbundet med beløb og tidspunkt for pengestrømmene. De fremtidige pengestrømme fastsættes på baggrund af pålidelige skøn over størrelsen af og tidspunktet for de fremtidige ind- og udbetalinger, herunder skøn over størrelsen og tidspunktet for lejeindbetalinger, gendulejning af ikke-udlejede lokaler, afholdelse af reparations- og vedligeholdelsesarbejder, afholdelse af andre omkostninger forbundet med at besidde investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Bruttofortjeneste		639.652	463.970
Finansielle indtægter	2	61	435
Finansielle omkostninger	3	<u>-771.552</u>	<u>-734.026</u>
Resultat før skat		-131.839	-269.621
Skat af årets resultat	4	<u>-4.697</u>	<u>59.317</u>
Årets resultat		<u>-136.536</u>	<u>-210.304</u>
Overført resultat		<u>-136.536</u>	<u>-210.304</u>
		<u>-136.536</u>	<u>-210.304</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>19.974.042</u>	<u>19.824.042</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>19.974.042</u>	<u>19.824.042</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>19.974.042</u>	<u>19.824.042</u>
Andre tilgodehavender		54.620	68.833
Udskudt skatteaktiv		54.501	88.203
Periodeafgrænsningsposter		<u>20.981</u>	<u>22.336</u>
Tilgodehavender		<u>130.102</u>	<u>179.372</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>130.102</u>	<u>179.372</u>
Aktiver i alt		<u><u>20.104.144</u></u>	<u><u>20.003.414</u></u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>1.017.492</u>	<u>1.154.028</u>
Egenkapital		<u>1.067.492</u>	<u>1.204.028</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>0</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>12.525.104</u>	<u>12.746.755</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>12.525.104</u>	<u>12.746.755</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	227.300	225.000
Banker		43.083	37.829
Leverandører af varer og tjenesteydelser		51.566	24.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.877.328	4.466.877
Gæld til kapitalinteresser		970.159	932.930
Selskabsskat		0	4.334
Anden gæld		<u>342.112</u>	<u>361.661</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.511.548</u>	<u>6.052.631</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>19.036.652</u>	<u>18.799.386</u>
Passiver i alt		<u>20.104.144</u>	<u>20.003.414</u>
Hovedaktivitet	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>61</u>	<u>435</u>
	<u>61</u>	<u>435</u>
	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	139.676	126.640
Finansielle omkostninger kapitalinteresser	38.862	39.911
Andre finansielle omkostninger	<u>593.014</u>	<u>567.475</u>
	<u>771.552</u>	<u>734.026</u>
	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	33.702	-33.702
Sambeskatningsbidrag	<u>-29.005</u>	<u>-25.615</u>
	<u>4.697</u>	<u>-59.317</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2024	19.824.042
Tilgang i årets løb	<u>150.000</u>
Kostpris 30. september 2025	<u>19.974.042</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	<u><u>19.974.042</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Investeringsejendomme består af 3 beboelses udlejningsejendomme beliggende i Aarhus, som er anskaffet af selskabet i årene 2018 - 2022.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelse af markedsniveauet.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år vurderes årligt at udgøre DKK 880.000, hvilket bygger på fuldt udlejede ejendomme med årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på DKK 145.000.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav mellem 4,13% - 5,75% som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, og ejendommens beliggenhed. Afkastkravet er ligeledes i niveau med det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme beliggende i samme område.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	<u>Gæld</u>	<u>30. september</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	1. oktober 2024	2025	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>12.971.755</u>	<u>12.752.404</u>	<u>227.300</u>	<u>10.810.000</u>
	<u><u>12.971.755</u></u>	<u><u>12.752.404</u></u>	<u><u>227.300</u></u>	<u><u>10.810.000</u></u>

Noter

7 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er drift af bygningsfaciliteter og ejendomsudlejning samt hermed beslægtede aktiviteter.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Padental Holding ApS. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatter inden for sambeskatningskredsen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 16.251, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 19.974.