

Ejendomsselskabet Padental 2 ApS
Skebyvej 26, Skeby
5450 Otterup

CVR-nr. 37 92 66 39

Årsrapport for
1. oktober 2020 - 30. september 2021
(Selskabets 5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 21 / 1 - 2022

Dirigent

Niels Pade

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Ejendomsselskabet Padental 2 ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Selskabet har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres. Betingelserne for at fravælge revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Otterup, den 13. december 2021

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 2020 - 30. september 2021 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 vedrørende 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.

Aarhus, den 13. december 2021

Aros statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29690065

Morten Ballum Lind Birkebæk
statsautoriseret revisor
MNE34278

Selskabsoplysninger

Selskabet:

Ejendomsselskabet Padental 2 ApS
Skebyvej 26, Skeby
5450 Otterup

CVR nr.: 37 92 66 39

Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion:

Niels Pade
Britt Janett Pade

Ejerforhold:

Padental Holding ApS, 100%

Revisor:

Aros statsautoriserede revisorer I/S
Værkmestergade 3, 4. sal
8000 Aarhus C

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Padental 2 ApS er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 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.

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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 kan resultatopgørelsens øverste poster sammendrages til posten ”Bruttofortjeneste”.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lokaleomkostninger

Lokaleomkostninger omfatter husleje, vedligeholdelse, forbrug af el, varme samt skatter og forsikringer, mv.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af to udlejningsejendomme beliggende i Aarhus C, som blev anskaffet i henholdsvis 2018 og 2019. Ejendommene (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret cashflow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 1-årig periode.

Afkastbaserede modeller er karakteriseret ved, at de fremtidige pengestrømme ved at besidde en investeringsejendom kapitaliseres ved anvendelse af en diskonteringssats. Diskonteringssatsen 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, genudlejning af ikke-udlejede lokaler, afholdelse af reparations- og vedligeholdelsesarbejder, afholdelse af andre omkostninger forbundet med at besidde investeringsejendomme.

Dagsværdi for ejendomme

Ejendommene består af 2 udlejningsejendomme beliggende i Aarhus. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år vurderes årligt at udgøre DKK 625.500 hvilket bygger på fuldt udlejede ejendomme med årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på DKK 210.000.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 3,50% som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, og ejendommens beliggenhed. Afkastkravet er ligeledes i niveau med det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme beliggende i samme område.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.

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 acontoskatte.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, 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.

Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		414.031	534.224
Resultat af primær drift		414.031	534.224
Finansielle omkostninger	1	584.848	583.887
Resultat før skat		-170.817	-49.663
Skat af årets resultat	2	-37.579	-10.925
Årets resultat		-133.238	-38.738
Resultatdisponering			
Årets resultat		-133.238	-38.738
Overført fra tidligere år		1.553.093	1.591.831
Til disposition		1.419.855	1.553.093
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		1.419.855	1.553.093
I alt		1.419.855	1.553.093

Balance 30. september

	Note	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		DKK	DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>18.029.080</u>	<u>17.892.080</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>18.029.080</u>	<u>17.892.080</u>
 Anlægsaktiver i alt		 <u>18.029.080</u>	 <u>17.892.080</u>
Udsendt skatteaktiv		85.023	63.461
Andre tilgodehavender		34.199	69.518
Periodeafgrænsningsposter		<u>17.691</u>	<u>17.292</u>
Tilgodehavender i alt		<u>136.913</u>	<u>150.271</u>
Likvide beholdninger		<u>70.257</u>	<u>92.673</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>70.257</u>	<u>92.673</u>
 Omsætningsaktiver i alt		 <u>207.170</u>	 <u>242.944</u>
 Aktiver i alt		 <u>18.236.250</u>	 <u>18.135.024</u>

Balance 30. september

	Note	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		DKK	DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud		<u>1.419.855</u>	<u>1.553.093</u>
Egenkapital i alt		<u>1.469.855</u>	<u>1.603.093</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4	<u>13.448.943</u>	<u>13.709.757</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>13.448.943</u>	<u>13.709.757</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		263.300	262.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.345	30.063
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.749.217	2.184.542
Anden gæld		<u>290.590</u>	<u>345.170</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.317.453</u>	<u>2.822.175</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>16.766.395</u>	<u>16.531.931</u>
Passiver i alt		<u>18.236.250</u>	<u>18.135.024</u>
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualposter	7		

Noter til årsrapporten

1	Finansielle omkostninger	2020/21	2019/20
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	73.674	60.706
	Øvrige finansielle omkostninger	511.174	523.181
	Finansielle omkostninger i alt	584.848	583.887
2	Skat af årets resultat	2020/21	2019/20
	Årets aktuelle skat	0	0
	Årets udskudte skat	-21.562	7.257
	Regulering af tidl. års skat	0	0
	Sambeskatningsbidrag	-16.017	-18.182
	Skat af årets resultat i alt	-37.579	-10.925
3	Investeringsjendomme	2020/21	2019/20
	Kostpris primo	17.892.080	17.892.080
	Årets tilgang	137.000	0
	Investeringsjendomme i alt	18.029.080	17.892.080
4	Gæld til realkreditinstitutter	2020/21	2019/20
	Totalkredit Sølystgade 51, obligationslån	6.418.000	6.418.000
	Totalkredit Sølystgade 51, tilpasningslån	1.792.272	1.860.424
	Totalkredit Samsøgade 4, kontantlån	2.825.982	2.913.299
	Totalkredit Samsøgade 4, tilpasningslån	2.782.737	2.890.994
	Låneomkostninger	-106.749	-110.561
	Overført til kortfristet gæld	-263.300	-262.400
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	13.448.943	13.709.757

Af den langfristede gæld forfalder DKK 12.450.000 til betaling efter 5 år

Noter til årsrapporten

5 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der givet pant tkr. 14.488 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 17.892.

7 Eventualposter

Sambeskatning

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.

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.

Niels Pade

Som Direktion
PID: 9208-2002-2-527465197740 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 21-01-2022 kl.: 15:04:05
Underskrevet med NemID

Britt Janett Pade

Som Direktion
PID: 9208-2002-2-822654243131 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 24-01-2022 kl.: 19:01:25
Underskrevet med NemID

Morten Ballum Birkebæk

Som Revisor
PID: 9208-2002-2-438039524598 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 24-01-2022 kl.: 20:22:21
Underskrevet med NemID

Niels Pade

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-527465197740 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 25-01-2022 kl.: 13:37:17
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: f058b1tuNTk246741743

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.