

**Pastwa Ejendomsselskab ApS**  
**Styrmandsvænget 157, 6710 Esbjerg V**

---

**Årsrapport**

**2024/25**

---

**CVR-nr. 83 09 27 18**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. december 2025.

---

**Jørn Pastwa**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Selskabsoplysninger**

- 3 Selskabsoplysninger

#### **Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025**

- 4 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024/25 for Pastwa Ejendomsselskab 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, den 3. december 2025

### Direktion

Jørn Pastwa  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Pastwa Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Pastwa Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 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 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.

Esbjerg, den 3. december 2025

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Hardy Josef Müller

Rasmussen

statsautoriseret revisor

mne24721

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Pastwa Ejendomsselskab ApS  
Styrmandsvænget 157  
6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 83 09 27 18  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

### Direktion

Jørn Pastwa, Direktør

### Revisor

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Edison Park 4  
6715 Esbjerg N

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Pastwa Ejendomsselskab 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### 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 poster 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, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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.

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 nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 nettorealisation sværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Øvrige 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>	<u>2023/24</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>816.177</b>	<b>817.737</b>
2 Personaleomkostninger	<u>-304.569</u>	<u>-283.994</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>511.608</b>	<b>533.743</b>
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-25.911</u>	<u>-22.906</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>485.697</b>	<b>510.837</b>
4 Skat af årets resultat	<u>-106.416</u>	<u>-49.886</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>379.281</u></b>	<b><u>460.951</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
Disponeret fra overført resultat	<u>-120.719</u>	<u>-39.049</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>379.281</u></b>	<b><u>460.951</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Investeringsejendomme	<u>9.612.666</u>	<u>9.612.666</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.612.666</u>	<u>9.612.666</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.612.666</u></b>	<b><u>9.612.666</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	26.649	0
	Tilgodehavende selskabsskat	2.114	2.196
	Andre tilgodehavender	<u>188.608</u>	<u>234.089</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>217.371</u>	<u>236.285</u>
	Likvide beholdninger	<u>774.384</u>	<u>899.380</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>991.755</u></b>	<b><u>1.135.665</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>10.604.421</u></b>	<b><u>10.748.331</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
6 Virksomhedskapital	125.000	125.000
7 Overført resultat	6.269.875	6.390.594
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>6.894.875</u></b>	<b><u>7.015.594</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
9 Hensættelser til udskudt skat	<u>1.229.000</u>	<u>1.220.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.229.000</u></b>	<b><u>1.220.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
10 Gæld til realkreditinstitutter	2.001.322	2.107.129
Deposita	192.487	175.000
Selskabsskat	<u>74.416</u>	<u>0</u>
11 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.268.225</u>	<u>2.282.129</u>
11 Kortfristet del af langfristet gæld	106.777	108.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	97.188	60.737
Anden gæld	<u>8.356</u>	<u>61.871</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>212.321</u>	<u>230.608</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.480.546</u></b>	<b><u>2.512.737</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>10.604.421</u></b>	<b><u>10.748.331</u></b>
1 Selskabets væsentligste aktiviteter		
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		

## Noter

## 1. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendom.

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	298.812	278.825
Andre omkostninger til social sikring	<u>5.757</u>	<u>5.169</u>
	<b><u>304.569</u></b>	<b><u>283.994</u></b>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
--	----------	----------

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	<u>25.911</u>	<u>22.906</u>
	<b><u>25.911</u></b>	<b><u>22.906</u></b>

## 4. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	97.416	39.886
Årets regulering af udskudt skat	<u>9.000</u>	<u>10.000</u>
	<b><u>106.416</u></b>	<b><u>49.886</u></b>

	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
--	------------------	------------------

## 5. Investeringsejendomme

Kostpris primo	8.320.007	7.984.904
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>335.103</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>8.320.007</u></b>	<b><u>8.320.007</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	<u>1.292.659</u>	<u>1.292.659</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>1.292.659</u></b>	<b><u>1.292.659</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>9.612.666</u></b>	<b><u>9.612.666</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 ejendom på i alt 3.010 m<sup>2</sup> beliggende i udkanten af Esbjerg og ejendommens anvendelse omfatter retail.

## Noter

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
Afkastkrav, beliggenhed (Danmark, Vestjylland, Region Syddanmark) (%)	10,00	10,00

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- For erhvervsejendommen er det forudsat uændret udlejningsprocent på 100%

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 9.613 t.kr. pr. 30. september 2025. 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 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 339 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 637 t.kr.

### 6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

### 7. Overført resultat

Overført resultat primo	6.390.594	6.429.643
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-120.719</u>	<u>-39.049</u>
	<u>6.269.875</u>	<u>6.390.594</u>

## Noter

	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>	
<b>8. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>			
Udbytte primo	500.000	58.900	
Udloddet udbytte	-500.000	-58.900	
Udbytte for regnskabsåret	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>	
<b>9. Hensættelser til udskudt skat</b>			
Hensættelser til udskudt skat primo	1.220.000	1.210.000	
Udskudt skat af årets resultat	<u>9.000</u>	<u>10.000</u>	
	<b><u>1.229.000</u></b>	<b><u>1.220.000</u></b>	
<b>10. Gæld til realkreditinstitutter</b>			
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.108.099	2.215.129	
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-106.777</u>	<u>-108.000</u>	
	<b><u>2.001.322</u></b>	<b><u>2.107.129</u></b>	
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.576.998</u>	<u>1.678.817</u>	
<b>11. Gældsforpligtelser</b>			
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet</b>	<b>Langfristet</b>
	<b>30/9 2025</b>	<b>del af lang-</b>	<b>gæld</b>
	<u>                    </u>	<b>fristet gæld</b>	<b>30/9 2025</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.108.099	106.777	2.001.322
Deposita	192.487	0	192.487
Selskabsskat	<u>74.416</u>	<u>0</u>	<u>74.416</u>
	<b><u>2.375.002</u></b>	<b><u>106.777</u></b>	<b><u>2.268.225</u></b>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 1.770 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

## Noter

---

### 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.108 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 9.613 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

### 13. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Ingen.