

Pastwa Ejendomsselskab ApS
Styrmandsvænget 157, 6710 Esbjerg V

Årsrapport for
2021/22

CVR-nr. 83 09 27 18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. oktober 2022.



Jørn Pastwa
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- | | |
|---|---|
| 1 | Ledelsespåtegning |
| 2 | Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab |

Ledelsesberetning

- | | |
|---|---------------------|
| 3 | Selskabsoplysninger |
| 4 | Ledelsesberetning |

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

- | | |
|----|--------------------------|
| 5 | Anvendt regnskabspraksis |
| 8 | Resultatopgørelse |
| 9 | Balance |
| 11 | Noter |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, den 24. oktober 2022

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 2021 - 30. september 2022 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 revisors 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 24. oktober 2022

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 497.616 kr. mod 532.157 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder , som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

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.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets 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.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens 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".

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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 aconto-skatter.

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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

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>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Bruttofortjeneste	936.121	940.494
1 Personaleomkostninger	-245.005	-244.080
Resultat før finansielle poster	691.116	696.414
Andre finansielle indtægter	51	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-52.453	-77.176
Resultat før skat	638.714	619.238
3 Skat af årets resultat	-141.098	-87.081
Årets resultat	497.616	532.157
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	57.200	700.000
Overføres til overført resultat	440.416	0
Disponeret fra overført resultat	0	-167.843
Disponeret i alt	497.616	532.157

Balance 30. september

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>9.277.563</u>	<u>9.277.563</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.277.563</u>	<u>9.277.563</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.277.563</u>	<u>9.277.563</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>1.116.012</u>	<u>978.203</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.116.012</u>	<u>978.203</u>
	Aktiver i alt	<u>10.393.575</u>	<u>10.255.766</u>

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	5.984.262	5.543.846
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	57.200	700.000
Egenkapital i alt	6.166.462	6.368.846
 Hensatte forpligtelser		
8 Hensættelser til udskudt skat	1.164.000	1.154.000
Hensatte forpligtelser i alt	1.164.000	1.154.000
 Gældsforpligtelser		
9 Gæld til realkreditinstitutter	2.322.440	2.430.033
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.322.440	2.430.033
 Kortfristet del af langfristet gæld	107.592	107.874
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	412.003	82.958
Selskabsskat	131.098	9.790
Anden gæld	89.980	102.265
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	740.673	302.887
 Gældsforpligtelser i alt	3.063.113	2.732.920
 Passiver i alt	10.393.575	10.255.766

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2021/22	2020/21
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	238.550	238.864
Andre omkostninger til social sikring	6.455	5.216
	245.005	244.080
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 1	 1
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	52.453	77.176
	52.453	77.176
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	131.098	9.790
Årets regulering af udskudt skat	10.000	77.291
	141.098	87.081
	 30/9 2022	 30/9 2021
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	7.984.904	6.707.341
Tilgang i årets løb	0	1.277.563
Kostpris ultimo	7.984.904	7.984.904
 Regulering til dagsværdi primo	 1.292.659	 1.292.659
Regulering til dagsværdi ultimo	1.292.659	1.292.659
 Regnskabsmæssig værdi ultimo	 9.277.563	 9.277.563

Investeringsejendomme består af en erhvervsudlejningsejendom beliggende i Esbjerg.

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 mv.

Noter

4. Investerings ejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent

9

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.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 494 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 6.166 t.kr. til 5.672 t.kr.

	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	5.543.846	5.711.689
Årets overførte overskud eller underskud	<u>440.416</u>	<u>-167.843</u>
	<u>5.984.262</u>	<u>5.543.846</u>
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte primo	700.000	55.300
Udloddet udbytte	-700.000	-55.300
Udbytte for regnskabsåret	<u>57.200</u>	<u>700.000</u>
	<u>57.200</u>	<u>700.000</u>

Noter

	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
8. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat primo	1.154.000	1.076.709
Udskudt skat af årets resultat	<u>10.000</u>	<u>77.291</u>
	<u>1.164.000</u>	<u>1.154.000</u>
 9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.430.032	2.537.907
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-107.592</u>	<u>-107.874</u>
	<u>2.322.440</u>	<u>2.430.033</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.894.817</u>	<u>2.001.321</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.430 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 9.278 t.kr.

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