

Pastwa Ejendomsselskab ApS
Styrmandsvænget 157, 6710 Esbjerg V

Årsrapport for
2020/21

CVR-nr. 83 09 27 18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

11/11 2021



Jørn Pastwa
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, den 8. november 2021

Direktion



Jørn Pastwa
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Pastwa Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Pastwa Ejendomsselskab 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, 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 8. november 2021

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander 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

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendom

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 532.157 kr. mod 476.402 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 fratrasket 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

Investeringsejendomme 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 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 nettorealisationsværdi.

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 nettorealisationsværdi.

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>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Bruttofortjeneste	940.494	852.590
1 Personaleomkostninger	-244.080	-182.502
Resultat før finansielle poster	696.414	670.088
2 Øvrige finansielle omkostninger	-77.176	-57.804
Resultat før skat	619.238	612.284
3 Skat af årets resultat	-87.081	-135.882
Årets resultat	532.157	476.402
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	33.305
Udbytte for regnskabsåret	700.000	55.300
Overføres til overført resultat	0	387.797
Disponeret fra overført resultat	-167.843	0
Disponeret i alt	532.157	476.402

Balance 30. september

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>9.277.563</u>	<u>8.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.277.563</u>	<u>8.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.277.563</u>	<u>8.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>978.203</u>	<u>1.179.299</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>978.203</u>	<u>1.179.299</u>
	Aktiver i alt	<u>10.255.766</u>	<u>9.179.299</u>

Balance 30. september

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	5.543.846	5.711.688
7	Foreslået udbytte for regnskabsåret	700.000	55.300
	Egenkapital i alt	6.368.846	5.891.988
Hensatte forpligtelser			
8	Hensættelser til udskudt skat	1.154.000	1.076.709
	Hensatte forpligtelser i alt	1.154.000	1.076.709
Gældsforpligtelser			
9	Gæld til realkreditinstitutter	2.430.033	1.409.676
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.430.033	1.409.676
	Kortfristet del af langfristet gæld	107.874	472.858
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	82.958	38.471
	Selskabsskat	9.790	77.870
	Anden gæld	102.265	211.727
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	302.887	800.926
	Gældsforpligtelser i alt	2.732.920	2.210.602
	Passiver i alt	10.255.766	9.179.299

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2020/21	2019/20
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	238.864	180.085
Andre omkostninger til social sikring	5.216	2.417
	244.080	182.502
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 1	 1
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	77.176	57.804
	77.176	57.804
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	9.790	111.870
Årets regulering af udskudt skat	77.291	24.012
	87.081	135.882
	30/9 2021	30/9 2020
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	6.707.341	6.707.341
Tilgang i årets løb	1.277.563	0
Kostpris ultimo	7.984.904	6.707.341
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	 8.000.000

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., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

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 investerings ejendommene. 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 investerings ejendommene reduceres med 494 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 6.369 t.kr. til 5.866 t.kr.

5. Virksomhedskapital

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

6. Overført resultat

Overført resultat primo	5.711.689	5.323.891
Årets overførte overskud eller underskud	-167.843	387.797
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	33.305
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-33.305
	<u>5.543.846</u>	<u>5.711.688</u>

7. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte primo	55.300	40.000
Udloddet udbytte	-55.300	-40.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>700.000</u>	<u>55.300</u>
	<u>700.000</u>	<u>55.300</u>

Noter

	<u>30/9 2021</u>	<u>30/9 2020</u>
8. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat primo	1.076.709	1.052.697
Udskudt skat af årets resultat	<u>77.291</u>	<u>24.012</u>
	<u>1.154.000</u>	<u>1.076.709</u>
 9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.537.907	1.882.534
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-107.874</u>	<u>-472.858</u>
	<u>2.430.033</u>	<u>1.409.676</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.001.321</u>	<u>0</u>
 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.538 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 9.278 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.		