

Pastwa Ejendomsselskab ApS
Styrmandsvænget 157, 6710 Esbjerg V

Årsrapport for
2023/24

CVR-nr. 83 09 27 18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. december 2024.



Jørn Pastwa
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Selskabsoplysninger

- 3 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

- 4 Anvendt regnskabspraksis
7 Resultatopgørelse
8 Balance
10 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, den 11. december 2024

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 2023 - 30. september 2024 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 revisoreres 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 11. december 2024

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 posteringer 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 nettorealiseringsværdien 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 nettorealiseringsværdi.

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 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>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Bruttofortjeneste	817.737	965.946
2 Personaleomkostninger	-283.994	-244.552
Resultat før finansielle poster	533.743	721.394
3 Øvrige finansielle omkostninger	-22.906	-27.695
Resultat før skat	510.837	693.699
4 Skat af årets resultat	-49.886	-189.418
Årets resultat	460.951	504.281
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	500.000	58.900
Overføres til overført resultat	0	445.381
Disponeret fra overført resultat	-39.049	0
Disponeret i alt	460.951	504.281

Balance 30. september

Aktiver		2024	2023
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	9.612.666	9.277.563
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.612.666</u>	<u>9.277.563</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.612.666</u>	<u>9.277.563</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	2.196	0
	Andre tilgodehavender	234.089	0
	Tilgodehavender i alt	<u>236.285</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>899.380</u>	<u>1.091.158</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.135.665</u>	<u>1.091.158</u>
	Aktiver i alt	<u>10.748.331</u>	<u>10.368.721</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	125.000	125.000
7 Overført resultat	6.390.594	6.429.643
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	58.900
Egenkapital i alt	<u>7.015.594</u>	<u>6.613.543</u>
Hensatte forpligtelser		
9 Hensættelser til udskudt skat	1.220.000	1.210.000
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.220.000</u>	<u>1.210.000</u>
Gældsforpligtelser		
10 Gæld til realkreditinstitutter	2.107.129	2.214.440
Deposita	175.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.282.129</u>	<u>2.214.440</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	108.000	108.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.737	0
Selskabsskat	0	120.516
Anden gæld	81.871	102.222
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>230.608</u>	<u>330.738</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.512.737</u>	<u>2.545.178</u>
Passiver i alt	<u>10.748.331</u>	<u>10.368.721</u>

1 Selskabets væsentligste aktiviteter

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
1. Selskabets væsentligste aktiviteter		
Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendom.		
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	278.825	238.864
Andre omkostninger til social sikring	5.169	5.688
	<u>283.994</u>	<u>244.552</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	22.906	27.695
	<u>22.906</u>	<u>27.695</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	39.886	143.418
Årets regulering af udskudt skat	10.000	46.000
	<u>49.886</u>	<u>189.418</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	7.984.904	7.984.904
Tilgang i årets løb	335.103	0
Kostpris ultimo	<u>8.320.007</u>	<u>7.984.904</u>
Regulering til dagsværdi primo	1.292.659	1.292.659
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>1.292.659</u>	<u>1.292.659</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>9.612.666</u>	<u>9.277.563</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 ejendom på i alt 3.010 m² beliggende i Esbjerg og ejendommens anvendelse omfatter retail.

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

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i ejendommens anvendelse og 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 2024</u>
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (Danmark, Vestjylland, Region Syddanmark) (%)	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 2024. 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 432 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 534 t.kr.

	<u>30/9 2024</u>	<u>30/9 2023</u>
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat primo	6.429.643	5.984.262
Årets overførte overskud eller underskud	-39.049	445.381
	<u>6.390.594</u>	<u>6.429.643</u>

Noter

	<u>30/9 2024</u>	<u>30/9 2023</u>
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte primo	58.900	57.200
Udloddet udbytte	-58.900	-57.200
Udbytte for regnskabsåret	<u>500.000</u>	<u>58.900</u>
	<u>500.000</u>	<u>58.900</u>
9. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat primo	1.210.000	1.164.000
Udskudt skat af årets resultat	<u>10.000</u>	<u>46.000</u>
	<u>1.220.000</u>	<u>1.210.000</u>
10. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.215.129	2.322.440
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-108.000</u>	<u>-108.000</u>
	<u>2.107.129</u>	<u>2.214.440</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.678.817</u>	<u>1.786.817</u>

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.215 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 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.