



PAS Holding Esbjerg ApS

Willemoesgade 2, 3.
6700 Esbjerg
CVR-nr. 29398992

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
07.04.2021

Erik Bank Lauridsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

PAS Holding Esbjerg ApS

Willemoesgade 2, 3.

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 29398992

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Direktion

Henrik Styrup, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postboks 200

6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for PAS Holding Esbjerg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 07.04.2021

Direktion

Henrik Styrup

direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i PAS Holding Esbjerg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PAS Holding Esbjerg ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 07.04.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jørn Jepsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne24824

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom samt at eje aktier.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 2.385 t.kr. mod et overskud på 1.830 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.277.259	302.362
Af- og nedskrivninger		(21.034)	98.559
Driftsresultat		1.256.225	400.921
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		740.046	1.362.500
Andre finansielle indtægter	1	178.567	163.356
Andre finansielle omkostninger		(883.580)	(690.917)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		1.291.258	1.235.860
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.564.091	909.890
Resultat før skat		2.855.349	2.145.750
Skat af årets resultat	2	(469.997)	(315.504)
Årets resultat		2.385.352	1.830.246
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.385.352	1.830.246
Resultatdisponering		2.385.352	1.830.246

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		37.156.000	35.791.000
Materielle aktiver	3	37.156.000	35.791.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.202.547	1.462.501
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.841.971	5.663.404
Finansielle aktiver	4	8.044.518	7.125.905
Anlægsaktiver		45.200.518	42.916.905
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		53.184	66.250
Andre tilgodehavender		216.726	48.205
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		204.000	35.503
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	5	0	6.000.000
Periodeafgrænsningsposter		20.531	20.526
Tilgodehavender		494.441	6.170.484
Likvide beholdninger		38.927	182.652
Omsætningsaktiver		533.368	6.353.136
Aktiver		45.733.886	49.270.041

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		77.733	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.077.546	1.337.500
Overført overskud eller underskud		792.026	(853.280)
Egenkapital		3.447.305	984.220
Udskudt skat		961.925	266.000
Hensatte forpligtelser		961.925	266.000
Ansvarlig lånekapital		15.864.097	15.772.398
Gæld til realkreditinstitutter		21.916.312	1.912.905
Langfristede gældsforpligtelser	6	37.780.409	17.685.303
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	700.676	353.195
Bankgæld		0	22.946.360
Deposita		403.169	401.650
Modtagne forudbetalinger fra kunder		144.923	179.493
Leverandører af varer og tjenesteydelser		54.816	1.829.304
Gæld til tilknyttede virksomheder		55.508	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		942.240	1.504.776
Anden gæld	7	1.242.915	3.119.740
Kortfristede gældsforpligtelser		3.544.247	30.334.518
Gældsforpligtelser		41.324.656	48.019.821
Passiver		45.733.886	49.270.041
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	0	1.337.500	(853.280)	984.220
Værdireguleringer	0	99.658	0	0	99.658
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(21.925)	0	0	(21.925)
Årets resultat	0	0	740.046	1.645.306	2.385.352
Egenkapital ultimo	500.000	77.733	2.077.546	792.026	3.447.305

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	178.567	163.356
	178.567	163.356

2 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Ændring af udskudt skat	674.000	351.007
Regulering vedrørende tidligere år	(3)	0
Refusion i sambeskatning	(204.000)	(35.503)
	469.997	315.504

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	34.881.110
Tilgange	491.852
Afgange	(690.943)
Kostpris ultimo	34.682.019
Dagsværdireguleringer primo	909.890
Årets dagsværdireguleringer	1.564.091
Dagsværdireguleringer ultimo	2.473.981
Regnskabsmæssig værdi ultimo	37.156.000

Selskabets investeringsejendomme er bolig- og retaillejendomme med blandet benyttelse på 1.804 m² beliggende i Esbjerg. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er udlejet til en årlig gennemsnitlig leje på 1.160 kr. pr. m². Selskabets retaillejemål står ledige. Afkastkravet udgør 4,50 - 6,0% med et gennemsnit på 4,60% pr. 31.12.2020 mod 4,89% pr. 31.12.2019. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3.704 t.kr. En reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil øge den samlede dagsværdi med 4.572 t.kr. Ejendommene er værdiansat til 20.596 kr./m². Der har ikke været involveret ekstern vurderingsmand ved vurdering af ejendommene.

4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder kr.
Kostpris primo	125.001	5.663.404
Tilgange	0	178.567
Kostpris ultimo	125.001	5.841.971
Opskrivninger primo	1.337.500	0
Andel af årets resultat	740.046	0
Opskrivninger ultimo	2.077.546	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.202.547	5.841.971

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Fanø Bryghus ApS	Fanø	ApS	100
K21 Esbjerg ApS	Esbjerg	ApS	100

5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavendet var et handelsmellemværende vedr. køb af en lejlighed. Tilgodehavendet er på markedsmæssige vilkår og er indfriet i 2020 jf. købsaftalen.

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Ansvarlig lånekapital	0	0	15.864.097	15.864.097
Gæld til realkreditinstitutter	700.676	353.195	21.916.312	19.121.107
	700.676	353.195	37.780.409	34.985.204

7 Anden gæld

	2020 kr.	2019 kr.
Moms og afgifter	0	1.781.167
Afledte finansielle instrumenter	1.223.915	1.323.573
Anden gæld i øvrigt	19.000	15.000
	1.242.915	3.119.740

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 1.224 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswappen har en hovedstol på 3 mio kr. og sikrer en fast rente på 5,68% i restløbetiden på 7 år. Renteswappen er indgået med pengeinstitut.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 37.156 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev 2.400 t.kr. og 200 t.kr. i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 35.791 t.kr.

Banken har endvidere fået transport i entreprenørgaranti på 498 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter fra selskabets ejendom indregnes månedsvist, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.