



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kolding Åpark 8A, 7. sal
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET PASOPVEJ P/S
VAMDRUPVEJ 21, DRENDERUP, 6580 VAMDRUP
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2018 - 30. SEPTEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. november 2019

Dianna Lund

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Pasopvej P/S Vamdrupvej 21 Drenderup 6580 Vamdrup CVR-nr.: 36 48 56 63 Stiftet: 5. december 2014 Hjemsted: Vamdrup Regnskabsår: 1. oktober 2018 - 30. september 2019
Bestyrelse	Jens Pave, formand Flemming Jesper Schmidt Steffen Larsen Mads Krarup Kjær Jan Riis Nielsen Jan Krossteig
Direktion	Dianna Lund
Komplementar	Komplementaranpartsselskabet Pasopvej
Kommanditister	FDP 2015 HOLDING A/S THE WAY FORWARD ApS FONDEN FOR FYNske BANK HALBERG INVESTERING A/S STORAGER ASSET CAPITAL A/S SVENDBORG IMPORTFIRMA A/S
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
Pengeinstitut	Fynske Bank Galgebjergvej 2 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Ejendomsselskabet Pasopvej P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vamdrup, den 26. november 2019

Direktion:

Dianna Lund

Bestyrelse:

Jens Pave
Formand

Flemming Jesper Schmidt

Steffen Larsen

Mads Krarup Kjær

Jan Riis Nielsen

Jan Krossteig

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne af Ejendomsselskabet Pasopvej P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Pasopvej P/S for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Kolding, den 26. november 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Henning Wiese
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27707

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2018/19 kr.	2017/18 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		4.517.949	4.439
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		142.000	-82
DRIFTSRESULTAT		4.659.949	4.357
Andre finansielle indtægter	1	358.939	25
Andre finansielle omkostninger.....	2	-1.282.906	-1.362
ÅRETS RESULTAT		3.735.982	3.020
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		341.748	233
Overført resultat.....		3.394.234	2.787
I ALT		3.735.982	3.020

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Investeringsejendomme.....		63.400.000	63.258
Materielle anlægsaktiver.....	3	63.400.000	63.258
ANLÆGSAKTIVER.....		63.400.000	63.258
Andre tilgodehavender.....		5.474	8
Periodeafgrænsningsposter.....		5.800	6
Tilgodehavender.....		11.274	14
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		11.274	14
AKTIVER.....		63.411.274	63.272

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Selskabskapital.....		13.500.000	13.500
Overført overskud.....		10.880.871	7.487
Forslag til udbytte.....		341.748	233
EGENKAPITAL.....	4	24.722.619	21.220
Gæld til realkreditinstitutter.....		27.330.647	29.200
Banklån.....		4.814.549	6.529
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	32.145.196	35.729
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	3.331.000	3.167
Gæld til pengeinstitutter.....		2.070.080	2.681
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		81.451	80
Anden gæld.....		952.209	324
Periodeafgrænsningsposter.....		108.719	71
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.543.459	6.323
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		38.688.655	42.052
PASSIVER.....		63.411.274	63.272
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 tkr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	358.939	25	
	358.939	25	
Andre finansielle omkostninger			2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.282.906	1.362	
	1.282.906	1.362	

Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejen- domme	Note
Kostpris 1. oktober 2018.....	62.348.117	
Kostpris 30. september 2019.....	62.348.117	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2018.....	909.883	
Årets værdireguleringer.....	142.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2019.....	1.051.883	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.....	63.400.000	
Renter indregnet som en del af kostprisen.....	718.069	

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendommen er beliggende i Svendborg og er fuldt udlejet på lejekontrakter til tredjemand med udløb tidligst i 2026. Ejendommens dagsværdi vurderes ved anvendelse af en afkastbaseret model samt en ekstern vurderingsrapport.

De fremtidige lejeindtægter er baseret på det anførte i lejekontrakten samt en årlig regulering på ca. 2 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	Note
Egenkapital 1. oktober 2018.....	13.500.000	7.486.637	233.310	21.219.947	
Betalt udbytte.....			-233.310	-233.310	
Forslag til resultatdisponering.....		3.394.234	341.748	3.735.982	
Egenkapital 30. september 2019.....	13.500.000	10.880.871	341.748	24.722.619	4

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						5
	30/9 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	29.798.647	2.468.000	17.980.000	32.366.959	3.167.000	
Banklån.....	5.677.549	863.000	1.367.000	6.529.182	0	
	35.476.196	3.331.000	19.347.000	38.896.141	3.167.000	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for kreditinstitutter er udstedt realkreditpantebreve nom. 30.444 t.kr. med pant i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.19 på 63.400 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 14.083 t.kr. med pant i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.19 på 63.400 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der herudover givet transport i lejekontrakten, lejers moderselskabs indeståelse som selvskyldnerkautionist begrænset til 6 mdrs. husleje, garanti afgivet af lejers pengeinstitut samt i ABT 93 garanti.

Medarbejderforhold

7

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2017/18: 1)

Der er ansat en direktør i selskabet, som ikke modtager vederlag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Pasopvej P/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor årsregnskabet ikke indeholder skat.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.