



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

**EJENDOMSSELSKABET PASOPVEJ P/S**  
**VAMDRUPVEJ 21, DRENDERUP, 6580 VAMDRUP**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. OKTOBER 2020 - 30. SEPTEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. november 2021

---

Dianna Lund

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Pasopvej P/S Vamdrupvej 21 Drenderup 6580 Vamdrup  CVR-nr.: 36 48 56 63 Stiftet: 5. december 2014 Hjemsted: Vamdrup Regnskabsår: 1. oktober 2020 - 30. september 2021
<b>Bestyrelse</b>	Jens Pave, formand Flemming Jesper Schmidt Steffen Larsen Mads Krarup Kjær Jan Riis Nielsen Jan Krossteig
<b>Direktion</b>	Dianna Lund
<b>Komplementar</b>	Komplementaranpartsselskabet Pasopvej
<b>Kommanditister</b>	FDP 2015 HOLDING A/S THE WAY FORWARD ApS FONDEN FOR FYNSKE BANK HALBERG PROPERTIES A/S STORAGER ASSET CAPITAL A/S SVENDBORG IMPORTFIRMA A/S
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Fynske Bank Trindholmsgade 2 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vamdrup, den 29. november 2021

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 ejeren af Ejendomsselskabet Pasopvej P/S*

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Pasopvej P/S for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 regnskabsbrugerne 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 29. november 2021

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.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har pr. 1. september 2021 solgt investeringsejendommen, hvorefter der ikke længere er aktivitet eller ejendomme i selskabet.

### **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	2020/21 kr.	2019/20 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>4.297.800</b>	<b>4.552</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.890.438	-175
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>6.188.238</b>	<b>4.377</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-624.081	-701
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>5.564.157</b>	<b>3.676</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		13.900.000	389
Overført resultat.....		-8.335.843	3.287
<b>I ALT</b> .....		<b>5.564.157</b>	<b>3.676</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Investeringsejendomme.....		0	63.225
Materielle anlægsaktiver.....	2	0	63.225
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>0</b>	<b>63.225</b>
Andre tilgodehavender.....		3.469	0
Periodeafgrænsningsposter.....		0	6
Tilgodehavender.....		3.469	6
Likvide beholdninger.....		64.775.753	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>64.779.222</b>	<b>6</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>64.779.222</b>	<b>63.231</b>

**BALANCE 30. SEPTEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b> kr.	<b>2020</b> tkr.
Selskabskapital.....		13.500.000	13.500
Overført overskud.....		5.831.915	14.168
Forslag til udbytte.....		13.900.000	389
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>33.231.915</b>	<b>28.057</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	24.903
Banklån.....		0	3.963
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>28.866</b>
Prioritetsgæld.....		24.955.360	2.480
Gæld til pengeinstitutter.....		4.290.866	2.172
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		101.255	15
Anden gæld.....		2.199.826	1.641
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>31.547.307</b>	<b>6.308</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>31.547.307</b>	<b>35.174</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>64.779.222</b>	<b>63.231</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>4</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>5</b>		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020.....	13.500.000	14.167.758	389.004	28.056.762
Forslag til resultatdisponering.....		-8.335.843	13.900.000	5.564.157
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-389.004	-389.004
<b>Egenkapital 30. september 2021.....</b>	<b>13.500.000</b>	<b>5.831.915</b>	<b>13.900.000</b>	<b>33.231.915</b>

## NOTER

					Note
		2020/21	2019/20		
		kr.	tkr.		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>					
Finansielle omkostninger i øvrigt.....		624.081	701		1
		<b>624.081</b>	<b>701</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>					
			Investerings-		2
			ejendomme		
Kostpris 1. oktober 2020.....			62.348.117		
Afgang.....			-62.348.117		
<b>Kostpris 30. september 2021.....</b>			<b>0</b>		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2020.....			876.883		
Årets værdireguleringer.....			1.890.437		
Værdireguleringer solgte aktiver.....			-2.767.320		
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2021.....</b>			<b>0</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021.....</b>			<b>0</b>		
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
	30/9 2021	Afdrag	Restgæld	30/9 2020	3
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	24.955.360	24.955.360	0	27.383.056	
Banklån.....	3.974.283	3.974.283	0	4.825.916	
	<b>28.929.643</b>	<b>28.929.643</b>	<b>0</b>	<b>32.208.972</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					
Selskabet har et indestående på 64.776 tkr. på en deponeringskonto, heraf er 59.776 tkr. frigivet efter balancedagen.					4
			2020/21	2019/20	
<b>Medarbejderforhold</b>					
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	5
Der er ansat en direktør i selskabet, som ikke modtager vederlag.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Pasopvej P/S for 2020/21 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

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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.

### Skat

Da selskabet ikke er selvstændig skattepligtig, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes 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 salgskomkostninger 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.

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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.