martinsen
Rådgivning & Revision

Pastwa Ejendomsselskab ApS

Styrmandsvænget 157, 6710 Esbjerg V

Årsrapport for

2019/20

CVR-nr. 83 09 27 18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30/10 2020.

Jørn Pastwa
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

1 Ledelsespåtegning

2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

3 Selskabsoplysninger

4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

5 Anvendt regnskabspraksis

8 Resultatopgørelse

9 Balance

11 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/20 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, den 23. oktober 2020

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 2019 - 30. september 2020 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 FSR - danske revisorers Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 23. oktober 2020

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

Selskabets formål er udlejning af ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 476.402 mod 631.548 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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 ejendommenes 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".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note		2019/20	2018/19
	Bruttofortjeneste	**852.590**	**958.771**
1	Personaleomkostninger	-182.502	-102.245
	Driftsresultat	**670.088**	**856.526**
	Andre finansielle indtægter	0	2.408
2	Øvrige finansielle omkostninger	-57.804	-49.075
	Resultat før skat	**612.284**	**809.859**
3	Skat af årets resultat	-135.882	-178.311
	Årets resultat	**476.402**	**631.548**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	33.305	0
	Udbytte for regnskabsåret	55.300	40.000
	Overføres til overført resultat	387.797	591.548
	Disponeret i alt	**476.402**	**631.548**

Balance 30. september

Aktiver

Note		2020	2019
	Anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	8.000.000	8.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	8.000.000	8.000.000
	Anlægsaktiver i alt	**8.000.000**	**8.000.000**
	Omsætningsaktiver		
5	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	33.305
	Tilgodehavender i alt	0	33.305
	Likvide beholdninger	1.179.299	1.083.081
	Omsætningsaktiver i alt	**1.179.299**	**1.116.386**
	Aktiver i alt	**9.179.299**	**9.116.386**

Balance 30. september

Passiver

Note		2020	2019
	Egenkapital		
6	Virksomhedskapital	125.000	125.000
7	Overført resultat	5.711.688	5.323.891
8	Foreslået udbytte for regnskabsåret	55.300	40.000
	Egenkapital i alt	**5.891.988**	**5.488.891**
	Hensatte forpligtelser		
9	Hensættelser til udskudt skat	1.076.709	1.052.697
	Hensatte forpligtelser i alt	**1.076.709**	**1.052.697**
	Gældsforpligtelser		
10	Gæld til realkreditinstitutter	1.409.676	2.306.745
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.409.676	2.306.745
	Kortfristet del af langfristet gæld	472.858	57.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	38.471	0
	Selskabsskat	77.870	115.298
	Anden gæld	211.727	95.755
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	800.926	268.053
	Gældsforpligtelser i alt	**2.210.602**	**2.574.798**
	Passiver i alt	**9.179.299**	**9.116.386**

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

		2019/20	2018/19
1.	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger og gager	180.085	100.881
	Andre omkostninger til social sikring	2.417	1.364
		182.502	**102.245**
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2.	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Andre finansielle omkostninger	57.804	49.075
		57.804	**49.075**
3.	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat	111.870	155.298
	Årets regulering af udskudt skat	24.012	23.013
		135.882	**178.311**
4.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris primo	6.707.341	6.707.341
	Kostpris ultimo	**6.707.341**	**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	**8.000.000**	**8.000.000**

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

5. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Kategori	Rentefod	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret	Tilgodehavende i alt 30. september 2020
Direktion	10,5	33.305	0

	30/9 2020	30/9 2019
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	125.000	**125.000**
7. Overført resultat		
Overført resultat primo	5.323.891	4.732.343
Årets overførte overskud eller underskud	387.797	591.548
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	33.305	0
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-33.305	0
	5.711.688	**5.323.891**
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte primo	40.000	52.900
Udloddet udbytte	-40.000	-52.900
Udbytte for regnskabsåret	55.300	40.000
	55.300	**40.000**
9. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat primo	1.052.697	1.029.684
Udskudt skat af årets resultat	24.012	23.013
	1.076.709	**1.052.697**

Noter

		30/9 2020	30/9 2019
10.	**Gæld til realkreditinstitutter**		
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.882.534	2.363.745
	Heraf forfalder inden for 1 år	-472.858	-57.000
		1.409.676	**2.306.745**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	192.688

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.883 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 8.000 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.