

## Årsrapport for 2018

01.01.18 - 31.12.18

### Piil Ejendomsselskab ApS

Togårdsvej 20  
4750 Lundby

CVR-nr. 10048168

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. maj 2019.

Dirigent: \_\_\_\_\_  
Henrik Piil

LOU REVISION  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
TOLDBODGADE 11  
DK-4800 NYKØBING F.  
T: 5485 1133 · F: 5485 3702  
CVR NR. 31579309  
LOUREVISION.DK

MEMLEAF  
DANSKE REVISORER  
**FSR\***

# Indholdsfortegnelse

---

|   |    |
|---|----|
| Ledespåtegning                                  | 2  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3  |
| Virksomhedsoplysninger                          | 4  |
| Ledelsesberetning                               | 5  |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 6  |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december      | 8  |
| Balance 31. december                            | 9  |
| Balance 31. december                            | 10 |
| Noter til årsrapporten                          | 11 |



# Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Piil Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 2018.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lundby, den 30. april 2019.

**Direktion**

Henrik Piil

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til den daglige ledelse i Piil Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Piil Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing F., den 30. april 2019

## Lou Revision

registreret revisionsaktieselskab  
CVR 31579309

Thomas Bylov  
Registreret revisor  
MNE29482

# Virksomhedsoplysninger

---

## Selskabet

Piil Ejendomsselskab ApS  
Togårdsvej 20  
4750 Lundby

Telefon: 54 85 15 38  
E-mail: hp@sydsj-kistefabrik.dk

CVR-nr.: 10048168  
Stiftet: 16. november 2000  
Hjemstedskommune: Vordingborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## Direktion

Henrik Piil

## Revisor

Lou Revision  
registreret revisionsaktieselskab  
Toldbodgade 11  
4800 Nykøbing F.

# Ledelsesberetning

---

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter at drive investeringsvirksomhed i form af udlejning af fast ejendom og øvrig dermed beslægtet investeringsvirksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

## Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Piil Ejendomsselskab ApS for 2018 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris (hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden). Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Huslejeindtægten indregnes eksklusiv moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler og administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuell skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- og nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Værdipapirer

Børsnoterede værdipapirer, der indregnes under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.



# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | Note | 2018<br>kr.      | 2017<br>tkr. |
|--|------|------------------|--------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                 |      | <b>624.831</b>   | <b>566</b>   |
| <b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>          |      | <b>624.831</b>   | <b>566</b>   |
| Værdiregulering ejendomme                                |      | 56.119           | -11          |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder |      | 14.002           | 13           |
| Andre finansielle indtægter                              |      | 27               | 0            |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder    |      | 48.961           | 30           |
| Andre finansielle omkostninger                           |      | 203.581          | 225          |
| <b>Resultat før skat</b>                                 |      | <b>330.199</b>   | <b>335</b>   |
| Skat af årets resultat                                   | 1    | 117.783          | -231         |
| <b>Årets resultat</b>                                    |      | <b>212.416</b>   | <b>565</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                   |      |                  |              |
| Overført fra tidligere år                                |      | 4.489.697        | 3.924        |
| Årets resultat   |      | 212.416          | 565          |
| <b>Til disposition</b>                                   |      | <b>4.702.112</b> | <b>4.490</b> |
| Udbytte for regnskabsåret                                |      | -1.000.000       | 0            |
| Overført til næste år                                    |      | 5.702.112        | 4.490        |
| <b>Disponeret i alt</b>                                  |      | <b>4.702.112</b> | <b>4.490</b> |



## Balance 31. december

|  | Note | 2018              | 2017          |
|--|------|-------------------|---------------|
|  |      | kr.               | tkr.          |
| <b>Aktiver</b>                               |      |                   |               |
| Grunde og bygninger                          | 2    | 13.706.471        | 13.763        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        |      | <b>13.706.471</b> | <b>13.763</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |      | <b>13.706.471</b> | <b>13.763</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 357.677           | 344           |
| Andre tilgodehavender                        |      | 2.549             | 0             |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                 |      | <b>360.226</b>    | <b>344</b>    |
| Andre værdipapirer og kapitalandele          |      | 0                 | 1             |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>   |      | <b>0</b>          | <b>1</b>      |
| Likvide beholdninger                         |      | 55.258            | 47            |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |      | <b>415.484</b>    | <b>392</b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |      | <b>14.121.955</b> | <b>14.154</b> |

## Balance 31. december

|  | Note | 2018<br>kr.       | 2017<br>tkr.  |
|--|------|-------------------|---------------|
| <b>Passiver</b>                              |      |                   |               |
| Selskabskapital                              |      | 125.000           | 125           |
| Overført resultat                            |      | 5.702.112         | 4.490         |
| Foreslået udbytte                            |      | -1.000.000        | 0             |
| <b>Egenkapital i alt</b>                     | 3    | <b>4.827.112</b>  | <b>4.615</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                 |      | 643.150           | 542           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>          |      | <b>643.150</b>    | <b>542</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter               |      | 6.990.566         | 7.100         |
| Anden gæld                                   |      | 395.402           | 326           |
| Kortfristet del af langfristet gæld          |      | -118.000          | -110          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | 4    | <b>7.267.968</b>  | <b>7.316</b>  |
| Kortfristet del af langfristet gæld          |      | 118.000           | 110           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser     |      | 32.875            | 33            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder            |      | 1.132.483         | 1.434         |
| Selskabsskat                                 |      | 16.409            | 0             |
| Anden gæld                                   |      | 83.958            | 106           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> |      | <b>1.383.725</b>  | <b>1.682</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              |      | <b>8.651.693</b>  | <b>8.998</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                        |      | <b>14.121.955</b> | <b>14.154</b> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser        | 5    |                   |               |
| Eventualposter m.v.                          | 6    |                   |               |

# Noter til årsrapporten

| 1 | Skat af årets resultat              | 2018           | 2017        |
|---|-------------------------------------|----------------|-------------|
|   |                                     | kr.            | tkr.        |
|   | Skat af årets resultat              | 16.409         | 0           |
|   | Udskudt skat af årets resultat      | 101.374        | -231        |
|   | <b>Skat af årets resultat i alt</b> | <b>117.783</b> | <b>-231</b> |

| 2 | Grunde og bygninger                               | 2018              | 2017          |
|---|---|-------------------|---------------|
|   |   | kr.               | tkr.          |
|   | Anskaffelsessum, primo                            | 14.190.046        | 14.190        |
|   | Opskrivning, primo                                | -427.456          | -490          |
|   | Årets opskrivninger                               | -56.119           | 63            |
|   | Af-/nedskrivninger, primo                         | 0                 | 1.308         |
|   | Af-/nedskrivninger, afhændede grunde og bygninger | 0                 | -1.308        |
|   | <b>Grunde og bygninger i alt</b>                  | <b>13.706.471</b> | <b>13.763</b> |

Ved vurdering af ejendommens dagsværdi er anvendt følgende afkastkrav:

Herningvej, 5,0%  
 Køgevej, 6,0%  
 Slotsgade, 7,0%  
 Togårdsvej, 7,5%

Afkastprocenten er fastsat ud fra kvaliteten og genudlejningsmulighederne samt med baggrund i at ejendommene ikke skal afhændes i en forceret proces.

| 3 | Egenkapital         | Selskabs-      | Udbytte           | Overført         | I alt            |
|---|---------------------|----------------|-------------------|------------------|------------------|
|   |                     | kapital        |                   | resultat         |                  |
|   |                     | kr.            | kr.               | kr.              | kr.              |
|   | Saldo primo         | 125.000        | 0                 | 4.489.697        | 4.614.697        |
|   | Årets resultat      | 0              | -1.000.000        | 1.212.416        | 212.416          |
|   | <b>Saldo ultimo</b> | <b>125.000</b> | <b>-1.000.000</b> | <b>5.702.112</b> | <b>4.827.112</b> |

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 5.776.428

### 5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendomme med nom. DKK 7.050.000. Ejendommene er i årsrapporten indregnet med DKK 13.706.471.

Til sikkerhed for tilknyttede virksomheders engagement med pengeinstitut har selskabet afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2018 er indregnet med DKK 13.706.471. Tilknyttede virksomheders gæld til pengeinstitut andrager pr. 31.12.2018 DKK 0.

### 6 **Eventualposter m.v.**

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat. Den samlede skyldige selskabsskat udgør DKK 0.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Henrik Borgdorf Piil

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-821183132285

IP: 93.166.xxx.xxx

2019-05-13 12:21:52Z

NEM ID 

## Thomas Bylov

Registreret revisor

På vegne af: LOU REVISION REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:31579309-RID:1216389906555

IP: 185.45.xxx.xxx

2019-05-13 12:26:49Z

NEM ID 

## Henrik Borgdorf Piil

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-821183132285

IP: 93.166.xxx.xxx

2019-05-13 12:43:20Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0H3FH-IP35I-GMQFI-Z3VW7-OY16H-VOLWA

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>