

# Piil Ejendomsselskab ApS

CVR-nr. 10 04 81 68

Togårdsvej 20  
4750 Lundby

**Årsrapport 2022**  
(regnskabsperiode 1. januar 2022 - 31. december 2022)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 19. april 2023

---

Henrik Borgdorf Piil  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegning og erklæringer</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	15



# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Piil Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lundby, den 5. april 2023

I direktionen:

---

Henrik Borgdorf Piil

*Direktør*



# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## *Til kapitalejerne i Piil Ejendomsselskab ApS*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Piil Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.



## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang (fortsat)**

### **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 væsentlig 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.



## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang (fortsat)**

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.

Nykøbing F., den 5. april 2023

**Andersen**

**Statsautoriseret revisionsaktieselskab**

CVR-nr.: 10 10 84 54

Martin Oluf Andersen  
statsautoriseret revisor  
mne30250



# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Piil Ejendomsselskab ApS  
Togårdsvej 20  
4750 Lundby

CVR-nr.: 10 04 81 68  
Hjemsted: Vordingborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Henrik Borgdorf Piil

**Revisor**

Andersen  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Slotsbryggen 14A  
4800 Nykøbing F.



# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive investeringsvirksomhed i form af udlegning af fast ejendom og øvrige 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 der kræver omtale i ledelsesberetningen

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.





## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>477.815</b>	<b>589.652</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>477.815</b>	<b>589.652</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		160.000	-34.590
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		9.708	8.686
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger	1	-97.658	-104.626
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>549.865</b>	<b>459.122</b>
Skat af årets resultat	2	-120.963	-98.308
<b>Årets resultat</b>		<b>428.902</b>	<b>360.814</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		428.902	360.814
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>428.902</b>	<b>360.814</b>



## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	Note	2022	2021
Investeringsjendomme	3	9.620.000	9.460.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>9.620.000</b>	<b>9.460.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.620.000</b>	<b>9.460.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	125.920
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		490.656	480.948
Andre tilgodehavender		44.811	114
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>535.467</b>	<b>606.982</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.056</b>	<b>125.818</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>536.523</b>	<b>732.800</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>10.156.523</b>	<b>10.192.800</b>



## Balance pr. 31. december

### Passiver

	Note	2022	2021
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.717.670	4.288.768
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>4.842.670</b>	<b>4.413.768</b>
Hensættelser til udskudt skat		658.553	551.428
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>658.553</b>	<b>551.428</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	3.722.864	3.921.284
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.722.864</b>	<b>3.921.284</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	4	202.028	203.700
Kreditinstitutter		0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		302.156	306.490
Gæld til tilknyttede virksomheder		363.434	651.892
Selskabsskat		13.838	0
Anden gæld		50.980	144.238
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>932.436</b>	<b>1.306.320</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.655.300</b>	<b>5.227.604</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>10.156.523</b>	<b>10.192.800</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		



## Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Selskabskapital</b>		
Saldo primo	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	4.288.768	3.927.954
Årets resultat	428.902	360.814
Overført fra overkurs ved emission	0	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>4.717.670</u></b>	<b><u>4.288.768</u></b>
<b>Foreslået udbytte</b>		
Saldo primo	0	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Årets resultat	0	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Egenkapital</b>	<b><u>4.842.670</u></b>	<b><u>4.413.768</u></b>



## Noter

	2022	2021
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	11.655	10.974
Øvrige finansielle omkostninger	86.003	93.652
	<b>97.658</b>	<b>104.626</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af ordinært resultat	13.838	-114
Regulering af udskudt skat	107.125	98.422
	<b>120.963</b>	<b>98.308</b>
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	11.005.918	11.005.918
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	11.005.918	11.005.918
Værdireguleringer 1. januar	-1.545.918	-1.527.953
Tilbageførsel af værdiregulering ved salg	0	0
Årets værdireguleringer	160.000	-17.965
Værdireguleringer 31. december	-1.385.918	-1.545.918
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>9.620.000</b>	<b>9.460.000</b>
Dagsværdi af investeringsejendomme	9.620.000	
Ændringer i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen som dagsværdiregulering af investeringsejendomme.	160.000	



# Noter

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31. december 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.924.892	202.028	3.722.864	2.894.985
	<b>3.924.892</b>	<b>202.028</b>	<b>3.722.864</b>	<b>2.894.985</b>

## 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er datterselskab i sambeskatning med IDE Holding 2000 ApS. Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 3.925, er der givet pant i grunde og bygninger på t.kr. 4.585, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 9.620.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 3.750, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 750 deponeret til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve på i alt t.kr. 3.000 er i selskabets besiddelse. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 9.620.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 fordele 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.

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

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.



# Anvendt regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning fratrukket årets vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter faktureret salg af varer og tjenesteydelser samt lejeindtægter. Indregning sker, når

- levering er fundet sted inden regnskabsårets udløb
- der foreligger en forpligtende salgsaftale
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget, eller modtagelse kan forventes med rimelig sikkerhed

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning samt øvrige omkostninger der er anvendt til driften af udlejningsejendommene.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktiviteter.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.





# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer 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. Hvis en ejendom er udbudt til salg til en lavere værdi end den beregnede kapitalværdi, nedskrives værdien til denne lavere værdi.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet m.v., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Ledelsen har fastsat afkastkravet på selskabets ejendomme til henholdsvis 5,50% og 6,00% alt efter beliggenhed og den erhvervsmæssige anvendelse af ejendommene.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

### 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 generalforsamlingen.



# Anvendt regnskabspraksis

## Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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 nominal værdi.



# 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

2023-04-24 08:35:31 UTC

NEM ID 

## Martin Oluf Andersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:10108454-RID:55252089

IP: 2.109.xxx.xxx

2023-04-24 08:44:54 UTC

NEM ID 

## Henrik Borgdorf Piil

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-821183132285

IP: 93.166.xxx.xxx

2023-04-24 09:27:51 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DG5Z2-YNEBY-3U5N8-EM8HI-4EQGJ-VT16C

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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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