



Tlf.: 63 21 60 00
svendborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Grønnemosevej 6
DK-5700 Svendborg
CVR-nr. 20 22 26 70

PILSHUSE INVEST APS
LANGELANDSVEJ 28, 5800 NYBORG
ÅRSRAPPORT
2. APRIL 2021 - 1. APRIL 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. september 2022

Poul Leineweber

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 2. april 2021 - 1. april 2022	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Pilshuse Invest ApS Langelandsvej 28 5800 Nyborg
	CVR-nr.: 13 70 05 40 Stiftet: 1. december 1989 Kommune: Nyborg Regnskabsår: 2. april 2021 - 1. april 2022
Direktion	Steen Johansen Stig Hertz Andersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Grønnemosevej 6 5700 Svendborg
Pengeinstitut	Danske Bank Flakhaven 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. april 2021 - 1. april 2022 for Pilshuse Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2021 - 1. april 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 27. september 2022

Direktion:

Steen Johansen

Stig Hertz Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Pilshuse Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Pilshuse Invest ApS for regnskabsåret 2. april 2021 - 1. april 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. 1. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2021 - 1. april 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 revisors 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 revisors 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.

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 væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Svendborg, den 27. september 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Brian Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41313

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandel i datterselskab.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er negativt påvirket af det konstaterede underskud i datterselskabet.

Ledelsen betragter ikke årets resultat som tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Egne kapitalandele

Selskabet ejer egne kapitalandele på nom 29.250 kr. svarende til 13 % af selskabskapitalen. Der har ikke været solgt eller købt kapitalandele i årets løb.

RESULTATOPGØRELSE 2. APRIL - 1. APRIL

	Note	2021/22 kr.	2020/21 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		553.491	494
Af- og nedskrivninger.....		-218.394	-156
DRIFTSRESULTAT		335.097	338
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		-1.209.748	123
Finansielle omkostninger.....	1	-142.294	-177
RESULTAT FØR SKAT		-1.016.945	284
Skat af årets resultat.....	2	-42.805	-35
ÅRETS RESULTAT		-1.059.750	249
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	248
Tilbageført henlæggelser fra reserve for kapitalandele.....		-1.209.748	123
Overført resultat.....		149.998	-122
I ALT		-1.059.750	249

BALANCE 1. APRIL

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Ejendomme.....		5.306.104	4.008
Materielle anlægsaktiver.....	3	5.306.104	4.008
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		6.133.575	7.466
Finansielle anlægsaktiver.....	4	6.133.575	7.466
ANLÆGSAKTIVER.....		11.439.679	11.474
Andre tilgodehavender.....		13.744	8
Tilgodehavende selskabsskatter.....		392.056	98
Tilgodehavender.....		405.800	106
Likvider.....		20.578	95
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		426.378	201
AKTIVER.....		11.866.057	11.675

BALANCE 1. APRIL

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Anpartskapital.....		225.000	225
Reserve for opskrivninger.....		1.599.187	753
Reserve for kapitalandele.....		1.427.720	2.637
Overført overskud.....		3.941.478	3.494
Forslag til udbytte.....		0	248
EGENKAPITAL.....		7.193.385	7.357
Hensættelse til udskudt skat.....		694.135	396
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		694.135	396
Gæld til realkreditinstitutter.....		539.839	897
Sambeskatningsbidrag.....		0	20
Deposita, lejemål.....		37.200	37
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	577.039	954
Prioritetsgæld.....		352.500	345
Gæld til tilknyttede selskaber.....		3.032.388	2.606
Anden gæld.....		16.610	17
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.401.498	2.968
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.978.537	3.922
PASSIVER.....		11.866.057	11.675
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for kapitalandele	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 2. april 2021.....	225.000	752.921	2.637.468	3.493.118	248.000	7.356.507
Forslag til resultatdisponering.....			-1.209.748	149.998		-1.059.750
Transaktioner med ejere						
Ordinært udbytte.....					-248.000	-248.000
Andre reguleringer						
Udbytter egne anparter.....				32.240		32.240
Årets opskrivninger.....		1.112.388				1.112.388
Overførsler						
Ned- og afskrivninger på opskrivning ejendomme.....		-100.480		100.480		0
Skat af opskrivningshenlæggelse primo.....		-165.642		165.642		0
Egenkapital 1. april 2022...	225.000	1.599.187	1.427.720	3.941.478	0	7.193.385

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 tkr.	Note
Finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	110.116	138	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	32.178	39	
	142.294	177	
Skat af årets resultat			2
Refunderet koncernskat fra datterselskab.....	58.146	41	
Regulering af udskudt skat.....	-15.341	-6	
	42.805	35	
Materielle anlægsaktiver			3
		Ejendomme	
Kostpris 2. april 2021.....		5.774.122	
Tilgang.....		90.165	
Kostpris 1. april 2022.....		5.864.287	
Opskrivninger 2. april 2021.....		1.794.370	
Årets opskrivninger		1.426.138	
Opskrivninger 1. april 2022.....		3.220.508	
Af- og nedskrivninger 2. april 2021.....		3.560.297	
Årets afskrivninger		218.394	
Af- og nedskrivninger 1. april 2022.....		3.778.691	
Regnskabsmæssig værdi 1. april 2022.....		5.306.104	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		3.255.273	
Finansielle anlægsaktiver			4
		Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
Kostpris 2. april 2021.....		4.705.856	
Kostpris 1. april 2022.....		4.705.856	
Værdireguleringer 2. april 2021.....		2.760.467	
Udloddet resultat		-123.000	
Årets resultat		-1.209.748	
Værdireguleringer 1. april 2022.....		1.427.719	
Regnskabsmæssig værdi 1. april 2022.....		6.133.575	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/4 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	1/4 2021 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	892.339	352.500	0	1.242.042	
Sambeskatningsbidrag.....	0	0	0	20.441	
Deposita, lejemål.....	37.200	0	0	36.600	
	929.539	352.500	0	1.299.083	
 Eventualposter mv.					 6
Hæftelse i sambeskatningen					
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Tilgodehavende skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 175 tkr. pr. balancedagen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 7
For datterselskabets mellemværende med Danske Bank A/S er der stillet sikkerhed i form af ejerpantebrev stort 1.100 tkr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 1. april 2022 udgør 4.041 tkr.					
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 892 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 1. april 2022 udgør 4.041 tkr.					
			2021/22	2020/21	
Medarbejderforhold					8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			2	2	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Pilshuse Invest ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

Grunde og bygninger måles i balancen til dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Ændringer i dagsværdien indregnes direkte på egenkapitalen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Afskrivningsgrundlaget er dagsværdi med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-40 år	15-25 %

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomhed måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomhed måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 7 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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

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