



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

PILSHUSE INVEST APS
LANGELANDSVEJ 28, 5800 NYBORG
ÅRSRAPPORT
2. APRIL 2020 - 1. APRIL 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. juni 2021

Poul Leineweber

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 2. april 2020 - 1. april 2021	
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 Hjemsted: Nyborg Regnskabsår: 2. april 2020 - 1. april 2021
Direktion	Steen Johansen Stig Hertz Andersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Danske Bank Flakhaven 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. april 2020 - 1. april 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2020 - 1. april 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 28. juni 2021

Direktion:

Steen Johansen

Stig Hertz Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Pilshuse Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Pilshuse Invest ApS for regnskabsåret 2. april 2020 - 1. april 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. 1. april 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2020 - 1. april 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 regnskabsbrugere 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.

Odense, den 28. juni 2021

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.

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	2020/21 kr.	2019/20 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		495.402	442
Af- og nedskrivninger.....		-155.978	-132
DRIFTSRESULTAT		339.424	310
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		123.448	2.868
Finansielle omkostninger.....	1	-178.776	-170
RESULTAT FØR SKAT		284.096	3.008
Skat af årets resultat.....	2	-35.396	-31
ÅRETS RESULTAT		248.700	2.977
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		248.000	2.300
Henlæggelser til reserve for kapitalandele.....		123.448	2.868
Overført resultat.....		-122.748	-2.191
I ALT		248.700	2.977

BALANCE 1. APRIL

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Ejendomme.....		4.008.195	3.496
Materielle anlægsaktiver.....	3	4.008.195	3.496
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		7.466.323	10.143
Finansielle anlægsaktiver.....	4	7.466.323	10.143
ANLÆGSAKTIVER.....		11.474.518	13.639
Andre tilgodehavender.....		7.637	39
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		98.056	1.130
Tilgodehavender.....		105.693	1.169
Likvider.....		94.498	943
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		200.191	2.112
AKTIVER.....		11.674.709	15.751

BALANCE 1. APRIL

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Anpartskapital.....		225.000	225
Reserve for opskrivninger.....		752.921	824
Reserve for kapitalandele.....		2.637.467	2.637
Overført overskud.....		3.493.118	3.122
Forslag til udbytte.....		248.000	2.300
EGENKAPITAL.....		7.356.506	9.108
Hensættelse til udskudt skat.....		395.726	402
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		395.726	402
Gæld til realkreditinstitutter.....		897.042	1.246
Selskabsskat.....		0	1.080
Sambeskatningsbidrag.....		20.441	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	917.483	2.326
Prioritetsgæld.....		345.000	340
Gæld til tilknyttede selskaber.....		2.606.444	3.538
Anden gæld.....		53.550	37
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.004.994	3.915
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.922.477	6.241
PASSIVER.....		11.674.709	15.751
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 2020.....	225.000	824.696	2.637.019	3.122.091	2.300.000	9.108.806
Forslag til resultatdisponering.....			123.448	-122.748	248.000	248.700
Transaktioner med ejere						
Ordinært udbytte.....					-2.300.000	-2.300.000
Andre reguleringer						
Udbytter egne anpartar.....				299.000		299.000
Overførsler						
Ned- og afskrivninger.....		-71.775		71.775		0
Tilladt udligning.....			-123.000	123.000		0
Egenkapital 1. april 2021...	225.000	752.921	2.637.467	3.493.118	248.000	7.356.506

NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 tkr.	Note
Finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	138.183	120	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	40.593	50	
	178.776	170	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	41.385	16	
Regulering af udskudt skat.....	-5.989	15	
	35.396	31	
Materielle anlægsaktiver			3
		Ejendomme	
Kostpris 2. april 2020.....		5.106.938	
Tilgang.....		667.184	
Kostpris 1. april 2021.....		5.774.122	
Opskrivninger 2. april 2020.....		1.794.370	
Opskrivninger 1. april 2021.....		1.794.370	
Af- og nedskrivninger 2. april 2020.....		3.404.319	
Årets afskrivninger		155.978	
Af- og nedskrivninger 1. april 2021.....		3.560.297	
Regnskabsmæssig værdi 1. april 2021.....		4.008.195	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1		3.255.273	
Finansielle anlægsaktiver			4
		Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
Kostpris 2. april 2020.....		4.705.856	
Kostpris 1. april 2021.....		4.705.856	
Værdireguleringer 2. april 2020.....		5.437.019	
Udloddet resultat		-2.800.000	
Årets værdireguleringer		123.448	
Værdireguleringer 1. april 2021.....		2.760.467	
Regnskabsmæssig værdi 1. april 2021.....		7.466.323	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/4 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	1/4 2020 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.242.042	345.000	0	1.585.643	
Selskabsskat.....	0	0	0	1.080.228	
Sambeskatningsbidrag.....	20.441	0	0	0	
	1.262.483	345.000	0	2.665.871	
 Eventualposter mv.					 6
Hæftelse i sambeskatningen					
Konkernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af konkernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Tilgodehavende skat af konkernens sambeskattede indkomst udgør 98 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 2021 udgør 2.706 tkr.					
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 1.242 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 1. april 2021 udgør 2.706 tkr.					
			2020/21	2019/20	
Medarbejderforhold					8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			2	3	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Pilshuse Invest ApS for 2020/21 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.

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 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

Overtagelsesdagen er det tidspunkt, hvor selskabet faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

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

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.

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.

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.

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.