

# Pilbrodalens Ejendomsinvest ApS

Pilbrodalen 13

8660 Skanderborg

CVR-nr. 31470447

## Årsrapport for 2017

(Opstillet uden revision eller review)

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 04-06-2018

---

Jesper Damgaard Kristiansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 for Pilbrodalens Ejendomsinvest 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. 31-12-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 04-06-2018

### **Direktion**

Jesper Damgaard Kristiansen  
Direktør

## **Pilbrodalens Ejendomsinvest ApS**

### **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

#### **Til den daglige ledelse i Pilbrodalens Ejendomsinvest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Pilbrodalens Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 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 revisors Ethiske 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 opstilling 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.

Skanderborg, den 04-06-2018

#### **Midtjysk Revision ApS Registreret Revisionselskab**

CVR-nr. 36480351

Henrik Hedegaard Kastbjerg

Registreret revisor

mne34442

## Pilbrodalens Ejendomsinvest ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Pilbrodalens Ejendomsinvest ApS Pilbrodalen 13 8660 Skanderborg
Telefon	33 22 11 22
E-mail	jdk@gepard.dk
CVR-nr.	31470447
Stiftelsesdato	22-05-2008
Regnskabsår	01-01-2017 - 31-12-2017
<b>Direktion</b>	Jesper Damgaard Kristiansen, Direktør
<b>Revisor</b>	Midtjysk Revision ApS Registreret Revisionselskab Krøyer Kielbergs Vej 3, 4 tv 8660 Skanderborg CVR-nr.: 36480351

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med køb, salg udvikling og investering i fast ejendom - samt enhver hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 udviser et resultat på kr. 47.623, og selskabets balance pr. 31-12-2017 udviser en balancesum på kr. 289.678, og en egenkapital på kr. 107.579.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Pilbrodalens Ejendomsinvest ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### 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.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Generelt

### 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 tilbageførsler 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 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

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 eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### 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, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

### Tilgodehavender

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret



### **Anvendt regnskabspraksis**

kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

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

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>-5.055</b>	<b>44.943</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5.055</b>	<b>44.943</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		69.684	53.907
Andre finansielle indtægter		1	62
Finansielle omkostninger	1	-5.938	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>58.692</b>	<b>98.912</b>
Skat af årets resultat	2	-11.069	-8.235
<b>Årets resultat</b>		<b>47.623</b>	<b>90.677</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		9.866	0
Overført resultat		37.757	90.677
<b>Resultatdisponering</b>		<b>47.623</b>	<b>90.677</b>

Pilbrodalens Ejendomsinvest ApS

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i associerede virksomheder	3	<u>222.138</u>	<u>139.954</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>222.138</b></u>	<u><b>139.954</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>222.138</b></u>	<u><b>139.954</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>56.250</u>	<u>91.250</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>56.250</b></u>	<u><b>91.250</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>11.290</b></u>	<u><b>34.789</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>67.540</b></u>	<u><b>126.039</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>289.678</b></u>	<u><b>265.993</b></u>

Pilbrodalens Ejendomsinvest ApS

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		9.866	0
Overført resultat		-27.287	-65.044
<b>Egenkapital</b>	4	<b>107.579</b>	<b>59.956</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.414	17.414
Gæld til tilknyttede virksomheder		153.616	180.388
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		11.069	8.235
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>182.099</b>	<b>206.037</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>182.099</b>	<b>206.037</b>
<b>Passiver</b>		<b>289.678</b>	<b>265.993</b>
Eventualforpligtelser	5		

## Noter

	2017	2016
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-5.938	0
	<b>-5.938</b>	<b>0</b>

## 2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	-11.069	-8.235
	<b>-11.069</b>	<b>-8.235</b>

## 3. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

### Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Ejendommen I/S - Heddevej 36a og 38	Kibæk	33,33	599.314	179.454
Arnborgvej 4 ApS	Skanderborg	25,00	89.465	39.465
			<b>688.779</b>	<b>218.919</b>

## 4. Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	125.000	0	-65.044	59.956
Udbetalt udbytte fra sidste år	0	0	0	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	0	0	0
Forslag til årets resultatdisponering	0	9.866	37.757	47.623
	<b>125.000</b>	<b>9.866</b>	<b>-27.287</b>	<b>107.579</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret.

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for investering i Ejendommen I/S - Heddevej 36a og 38.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Pilbrodalen 2008 ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.