

Pihlmann ApS
CVR-nr. 33762283
Dampfærgevej 16, st. 3
2100 København

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.06.2016

Dirigent

Navn: Claus Thirup Pihlmann

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Pihlmann ApS
Dampfærgevej 16, st. 3
2100 København

CVR-nr.: 33762283
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Claus Thirup Pihlmann

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Pihlmann ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 09.06.2016

Direktion

Claus Thirup Pihlmann

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Pihlmann ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Pihlmann ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 09.06.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Flemming Ravnsbæk
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive konsulentvirksomhed, drive virksomhed med udlejning af ejendomme og besidde kapitalandele i andre virksomheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet realiserer et overskud på 958 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret, idet man er overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi mod tidligere indregning til kostpris med fradrag for akkumulerede afskrivninger.

Med den nye praksis foretages der løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid. I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser indregnes opregulering af investeringsejendomme til dagsværdi første gang på egenkapitalen pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstallene.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør ingen ændring af balancesummen eller egenkapitalen, idet ejendomme tidligere blev opskrevet til dagsværdi over egenkapitalen.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret ved, at selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi og årets værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Associerede virksomheder benytter en tilsvarende praksis, hvorfor der ikke længere skal ske en omarbejdelse i forhold til moderselskabets regnskabspraksis ved indregning efter indre værdis metode.

Gæld tilknyttet investeringsejendomme indregnes uændret til amortiseret kostpris i overensstemmelse med den ændrede årsregnskabslov.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser indregnes opregulering af investerings-ejendomme til dagsværdi første gang på egenkapitalen pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstallene.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør ingen ændring af balancesummen eller egenkapitalen, idet ejendomme tidligere blev opskrevet til dagsværdi over egenkapitalen.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klar-
gøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
Andre anlæg	5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		777.189	987.991
Personaleomkostninger		(510.702)	(328.112)
Af- og nedskrivninger	1	795.380	0
Andre driftsomkostninger		(251.646)	(165.582)
Driftsresultat		810.221	494.297
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		464.312	101.116
Andre finansielle indtægter	2	52.627	0
Andre finansielle omkostninger		(144.215)	(213.882)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		1.182.945	381.531
Skat af ordinært resultat	3	(225.307)	(70.411)
Årets resultat		957.638	311.120
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		50.600	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		508.463	38.977
Overført resultat		398.575	272.143
		957.638	311.120

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		0	5.839.485
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>109.908</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>109.908</u>	<u>5.839.485</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		3.160.931	1.860.127
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		<u>1.430.849</u>	<u>600.000</u>
Finansielle anlægsaktiver	5	<u>4.591.780</u>	<u>2.460.127</u>
Anlægsaktiver		<u>4.701.688</u>	<u>8.299.612</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		57.538	5.792
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		<u>28.977</u>	<u>167.666</u>
Tilgodehavender		<u>86.515</u>	<u>173.458</u>
Likvide beholdninger		<u>234.935</u>	<u>77.747</u>
Omsætningsaktiver		<u>321.450</u>	<u>251.205</u>
Aktiver		<u>5.023.138</u>	<u>8.550.817</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		0	518.618
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.012.602	1.642.627
Overført overskud eller underskud		1.404.419	487.226
Forslag til udbytte for regnskabsåret		50.600	0
Egenkapital		<u>3.547.621</u>	<u>2.728.471</u>
Udskudt skat		4.396	146.277
Hensatte forpligtelser		<u>4.396</u>	<u>146.277</u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	2.800.000
Bankgæld		0	1.881.753
Anden gæld		0	650.000
Langfristede gældsforpligtelser		<u>0</u>	<u>5.331.753</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	50.634
Gæld til associerede virksomheder		0	2.296
Skyldig selskabsskat		324.525	52.876
Anden gæld		1.146.596	238.510
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.471.121</u>	<u>344.316</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.471.121</u>	<u>5.676.069</u>
Passiver		<u>5.023.138</u>	<u>8.550.817</u>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.
Egenkapital primo	80.000	518.618	1.642.627	487.226
Øvrige egenkapitalposter	0	(518.618)	(138.488)	518.618
Årets resultat	0	0	508.463	398.575
Egenkapital ultimo	80.000	0	2.012.602	1.404.419
			Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo			0	2.728.471
Øvrige egenkapitalposter			0	(138.488)
Årets resultat			50.600	957.638
Egenkapital ultimo			50.600	3.547.621

Noter

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Tilgodehaver hos associerede virksomheder kr.
5. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	217.500	600.000
Tilgange	930.829	875.000
Kostpris ultimo	1.148.329	1.475.000
Opskrivninger primo	1.642.627	0
Andel af årets resultat	508.463	0
Andre reguleringer	(138.488)	0
Opskrivninger ultimo	2.012.602	0
Årets nedskrivninger	0	(44.151)
Nedskrivninger ultimo	0	(44.151)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.160.931	1.430.849

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Associerede virksomheder:			
BoligConcept ApS	Aarhus	ApS	50,00
Bang-Jakobsen Byg ApS	Aarhus	ApS	33,33
JBP Boliginvest ApS	Aarhus	ApS	33,33
Ejsingholm ApS	Aarhus	ApS	50,00
Heklagade 4 I/S	Aarhus	I/S	50,00

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pihlmann ApS har stillet selvskyldnerkaution for bankgæld i Bang-Jakobsen Byg ApS, Boligconcept ApS, LLG106 ApS og Studielandsbyen ApS.

Pihlmann ApS's bankforbindelse har pant i selskabets anparter i Boligconcept ApS.