

Pihlmann ApS
Nørre Allé 86, st. th., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 33 76 22 83

Årsrapport

2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2022

Claus Kiilstofte Pihlmann
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Pihlmann ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 20. juni 2022

Direktion

Claus Kiilstofte Pihlmann

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Pihlmann ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Pihlmann ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed om værdien af kapitalinteressen, Ejsingholm Holding ApS. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af usikkerheden og den regnskabsmæssige behandling af kapitalinteressen. Vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

Ikast, den 20. juni 2022

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Flemming Sillesen

statsautoriseret revisor
mne31436

Selskabsoplysninger

Selskabet	Pihlmann ApS Nørre Allé 86, st. th. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 33 76 22 83
	Stiftet: 7. juni 2011
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Claus Kiilstofte Pihlmann
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Kapitalinteresse	Ejsingholm Holding ApS, Aarhus

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at besidde kapitalandele i andre selskaber.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet måler kapitalandele i kapitalinteresser til indre værdi. Kapitalinteresser måler investeringsejendomme under opførsel til dagsværdi og har anvendt en ekstern vurderingsmand til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til 196.650 t.kr., hvoraf Pihlmann ApS' andel udgør 41.153 t.kr. Dagsværdien er baseret på en forventet byggeretspris på nuværende stadie af lokalplansarbejdet samt et forventet antal kvadratmeter. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelsen af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til det endelige antal kvadratmeter samt vedtagelsen af endelige lokalplaner.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 13.332 t.kr. mod 4.315 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet væsentlige begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Pihlmann ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Klassifikationen af regnskabsposterne "kapitalandele i associerede virksomheder" og "tilgodehavender i associerede virksomheder" er ændret, således at de fremover indregnes under regnskabsposterne "kapitalinteresser" og "tilgodehavender hos kapitalinteresser".

Den foretagne klassifikationsændring har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balancen for hverken indeværende eller forrige regnskabsår. Sammenligningstillene er tilpasset den ændrede klassifikation.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Indtægter af kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalinteresser

Kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter ejervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i kapitalinteresser.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

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. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

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 nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, som måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttotab	-20.522	-21.228
Indtægter af kapitalinteresser	13.526.758	4.240.173
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	59.284	100.082
Andre finansielle indtægter	4.596	18.562
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-237.961</u>	<u>-1.138</u>
Resultat før skat	13.332.155	4.336.451
2 Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>-21.296</u>
Årets resultat	<u>13.332.155</u>	<u>4.315.155</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	13.526.758	-2.042.057
Udbytte for regnskabsåret	114.400	113.000
Overføres til overført resultat	0	6.244.212
Disponeret fra overført resultat	<u>-309.003</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u>13.332.155</u>	<u>4.315.155</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
3 Kapitalinteresser	24.119.161	10.592.403
4 Andre tilgodehavender	2.046.123	2.013.157
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>26.165.284</u>	<u>12.605.560</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>26.165.284</u>	<u>12.605.560</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	9	9
Andre tilgodehavender	259.596	0
Tilgodehavender i alt	<u>259.605</u>	<u>9</u>
Likvide beholdninger	<u>10.933</u>	<u>616.164</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>270.538</u>	<u>616.173</u>
Aktiver i alt	<u>26.435.822</u>	<u>13.221.733</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	17.766.931	4.240.173
Overført resultat	8.416.158	8.725.161
Foreslået udbytte for regnskabsåret	114.400	113.000
Egenkapital i alt	26.377.489	13.158.334
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Selskabsskat	0	18.057
Anden gæld	43.333	30.342
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	58.333	63.399
Gældsforpligtelser i alt	58.333	63.399
Passiver i alt	26.435.822	13.221.733

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	6.282.230	2.480.949	55.600	8.898.779
Udloddet udbytte	0	0	0	-55.600	-55.600
Resultatandel	0	-2.042.057	6.244.212	113.000	4.315.155
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	4.240.173	8.725.161	113.000	13.158.334
Udloddet udbytte	0	0	0	-113.000	-113.000
Resultatandel	0	13.526.758	-309.003	114.400	13.332.155
	80.000	17.766.931	8.416.158	114.400	26.377.489

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet måler kapitalandele i kapitalinteresser til indre værdi. Kapitalinteresser måler investeringsejendomme under opførelse til dagsværdi og har anvendt en ekstern vurderingsmand til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til 196.650 t.kr., hvoraf Pihlmann ApS' andel udgør 41.153 t.kr. Dagsværdien er baseret på en forventet byggeretspris på nuværende stadie af lokalplansarbejdet samt et forventet antal kvadratmeter. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelsen af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til det endelige antal kvadratmeter samt vedtagelsen af endelige lokalplaner.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>21.296</u>
	0	21.296
	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
3. Kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar	6.352.230	50.000
Tilgang i årets løb	0	6.352.230
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-50.000</u>
Kostpris 31. december	<u>6.352.230</u>	<u>6.352.230</u>
Opskrivninger 1. januar	4.240.173	6.282.230
Værdiregulering afhændede kapitalandele	0	-6.282.230
Årets resultat	<u>13.526.758</u>	<u>4.240.173</u>
Opskrivninger 31. december	<u>17.766.931</u>	<u>4.240.173</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>24.119.161</u>	<u>10.592.403</u>

Kapitalinteresser:

	Hjemsted	Ejerandel
Ejsingholm Holding ApS	Aarhus	50 %

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
4. Andre tilgodehavender		
Kostpris 1. januar	2.013.157	2.601.876
Tilgang i årets løb	282.966	205.482
Afgang i årets løb	<u>-250.000</u>	<u>-794.201</u>
Kostpris 31. december	<u>2.046.123</u>	<u>2.013.157</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december	 <u>2.046.123</u>	 <u>2.013.157</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

6. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et ikke aktiveret udskudt skatteaktiv på 42 t.kr.

Eventualforpligtelser

Der er afgivet selvskyldnerkaution for En Grønnere By ApS' gæld til pengeinstitutter. Gælden udgør 4.416 t.kr. pr. 31. december 2021.

Der er afgivet begrænset selvskyldnerkaution for Skanderborgvej ApS og Aarhus Projekt 1 ApS' gæld til pengeinstitutter. Den samlede gæld udgør 6.148 t.kr. pr. 31. december 2021. Den maksimale hæftelse udgør 3.070 t.kr.

Der er kautioneret overfor Studielandsbyen ApS, Skanderborgvej ApS og Kornbyen ApS' gæld til DLR-Kredit A/S. Den samlede gæld udgør 47.569 t.kr. pr. 31. december 2021.