



VADSKÆR
KRØMMELBEIN
STATSAUTORISERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Årsrapport for 2022

Pyrit ApS

Formervangen 8, 2600 Glostrup

CVR-nr. 34 73 00 32

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2023

Sasho Petrevski
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Pyrit ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 30. juni 2023

Direktion

Sasho Petrevski

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Pyrit ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Pyrit ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Brøndby, den 30. juni 2023

Vadskær Krømmelbein
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 40 68 97 45

Michael Kodama Krømmelbein
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
MNE-nr. mne44139

Selskabsoplysninger

Selskabet

Pyrit ApS
Formervangen 8
2600 Glostrup

CVR-nr.: 34 73 00 32

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 21. december 2012

Regnskabsår: 10. regnskabsår

Hjemsted: Glostrup

Direktion

Sasho Petrevski

Revisor

Vadskær Krømmelbein
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Vibeholms Allé 16
2605 Brøndby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, sælge, renovere og udleje ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 373.687, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 521.663.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Pyrit ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat består af nettoomsætning, herunder avance ved salg af ejendomme, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning, omfatter huslejeindtægter m.v. og indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendom.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommen. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 3% og 7% afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normalår, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommen indregnes til amortiseret kostpris.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		15.694	-13.916
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.500	10.000
Resultat før finansielle poster		18.194	-3.916
Finansielle indtægter		5.500	510.620
Finansielle omkostninger	2	-502.779	-61.669
Resultat før skat		-479.085	445.035
Skat af årets resultat	3	105.398	-97.908
Årets resultat		-373.687	347.127
Foreslået udbytte		0	500.000
Overført resultat		-373.687	-152.873
		-373.687	347.127

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>3.222.500</u>	<u>3.220.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>3.222.500</u>	<u>3.220.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.222.500</u>	<u>3.220.000</u>
Andre tilgodehavender		84.000	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>105.948</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>189.948</u>	<u>0</u>
Værdipapirer		<u>1.096.500</u>	<u>1.527.500</u>
Værdipapirer		<u>1.096.500</u>	<u>1.527.500</u>
Likvide beholdninger		<u>20.394</u>	<u>65.716</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.306.842</u>	<u>1.593.216</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.529.342</u></u>	<u><u>4.813.216</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		441.663	815.350
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	500.000
Egenkapital		<u>521.663</u>	<u>1.395.350</u>
Hensættelse til udskudt skat		132.658	132.108
Hensatte forpligtelser i alt		<u>132.658</u>	<u>132.108</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.868.512	3.153.541
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.500	1.500
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	95.708
Anden gæld		5.009	5.009
Deposita		0	30.000
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.875.021</u>	<u>3.285.758</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.875.021</u>	<u>3.285.758</u>
Passiver i alt		<u>4.529.342</u>	<u>4.813.216</u>

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	815.350	500.000	1.395.350
Betalt ordinært udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	-373.687	0	-373.687
Egenkapital 31. december 2022	80.000	441.663	0	521.663

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Oplysning om dagsværdi		
Børsnoterede værdipapirer		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-431.000</u>	<u>507.500</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>1.096.500</u>	<u>1.527.500</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	70.473	61.029
Andre finansielle omkostninger	1.306	640
Kursreguleringer omkostninger	<u>431.000</u>	<u>0</u>
	<u>502.779</u>	<u>61.669</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-105.948	95.708
Årets udskudte skat	<u>550</u>	<u>2.200</u>
	<u>-105.398</u>	<u>97.908</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	2.619.511
Kostpris 31. december 2022	2.619.511
Værdireguleringer 1. januar 2022	600.489
Årets værdireguleringer	2.500
Værdireguleringer 31. december 2022	602.989
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	3.222.500

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model, og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne, og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

5 Eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Der er tinglyst pantebrev med kr. 482.000 i selskabets ejendom. Pantebrevet er lagt til sikkerhed for gæld.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet COBI Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2019 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2019 eller senere.