

Ejendomsselskabet Pileengen, Køge A/S

Vindingvej 2A, 7100 Vejle
CVR-nr. 38 40 03 47

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 22.03.22

Steen Sandgaard
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 18

Selskabet

Ejendomsselskabet Pileengen, Køge A/S
c/o Vinding Gruppen A/S
Vindingvej 2A
7100 Vejle

Hjemsted: Vejle
CVR-nr.: 38 40 03 47
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Steen Sandgaard

Bestyrelse

Robert Thiesen
Søren Fenger Jørgensen
Johnny Madsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Ejendomsselskabet Pileengen, Køge A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 22. marts 2022

Direktionen

Steen Sandgaard
Direktør

Bestyrelsen

Robert Thiesen
Formand

Søren Fenger Jørgensen

Johnny Madsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Pileengen, Køge A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Pileengen, Køge A/S for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 for 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 revisionspåtegning

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 den øverste ledelse 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.

Søborg, den 22. marts 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Torben Skov

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne19689

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive ejendommen beliggende på Boholtevej 149-151, 4600 Køge.

Udlejning og administration samt de dertil hørende opgaver varetages af Vinding Gruppen A/S i Vejle.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 1.258.832 mod DKK 2.797.422 for perioden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 16.839.742.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2021 DKK	2020 DKK
	Lejeindtægter	2.041.579	2.045.554
	Ejendomsomkostninger	-289.549	-231.598
	Andre eksterne omkostninger	-94.629	-95.089
	Bruttofortjeneste	1.657.401	1.718.867
	Resultat før dagsværdireguleringer	1.657.401	1.718.867
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	400.000	2.300.000
	Resultat af primær drift	2.057.401	4.018.867
	Finansielle indtægter	76	175
	Finansielle omkostninger	-443.612	-432.652
	Resultat før skat	1.613.865	3.586.390
1	Skat af årets resultat	-355.033	-788.968
	Årets resultat	1.258.832	2.797.422
	Forslag til resultatdisponering		
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.700.000	0
	Overført resultat	-2.441.168	2.797.422
	I alt	1.258.832	2.797.422

AKTIVER		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	39.200.000	38.800.000
2	Materielle anlægsaktiver i alt	39.200.000	38.800.000
	Anlægsaktiver i alt	39.200.000	38.800.000
	Tilgodehavende selskabsskat	0	37.616
	Tilgodehavender i alt	0	37.616
	Likvide beholdninger	617.289	468.946
	Omsætningsaktiver i alt	617.289	506.562
	Aktiver i alt	39.817.289	39.306.562

PASSIVER		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	10.000.000	10.000.000
	Reserve for sikringstransaktioner	598.747	0
	Overført resultat	2.540.995	4.982.163
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.700.000	0
	Egenkapital i alt	16.839.742	14.982.163
	Hensættelser til udskudt skat	1.130.253	1.011.958
	Hensatte forpligtelser i alt	1.130.253	1.011.958
3	Gæld til realkreditinstitutter	18.728.950	19.689.114
3	Anden gæld	1.086.423	1.854.048
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.815.373	21.543.162
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	960.658	954.561
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	176.296	166.111
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.147	27.162
	Deposita	528.887	498.333
	Selskabsskat	155.616	0
	Anden gæld	170.317	123.112
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.031.921	1.769.279
	Gældsforpligtelser i alt	21.847.294	23.312.441
	Passiver i alt	39.817.289	39.306.562

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Afledte finansielle instrumenter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21					
Saldo pr. 01.01.21	10.000.000	0	4.982.163	0	14.982.163
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	767.625	0	0	767.625
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-168.878	0	0	-168.878
Forslag til resultatdisponering	0	0	-2.441.168	3.700.000	1.258.832
Saldo pr. 31.12.21	10.000.000	598.747	2.540.995	3.700.000	16.839.742

	2021 DKK	2020 DKK
1. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	236.738	252.735
Årets regulering af udskudt skat	118.295	536.233
I alt	355.033	788.968

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.21	34.054.179
Kostpris pr. 31.12.21	34.054.179
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	4.745.821
Dagsværdireguleringer i året	400.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	5.145.821
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	39.200.000

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Gæld til realkreditinstitutter	960.658	14.856.341	19.689.608	20.643.675
Anden gæld	0	0	1.086.423	1.854.048
I alt	960.658	14.856.341	20.776.031	22.497.723

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Afledte finan- sielle instru- menter	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.21	39.200.000	-1.086.423	38.113.577
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	400.000	0	400.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	-767.624	-767.624

Selskabets investeringsejendom består i en boligejendom med 16 lejemål, beliggende i Køge. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er fastsat med en tomgang på 0%, baseret på hidtidige erfaringer.

Afkastkrav udgør 4,40%-point pr. 31.12.2021 mod 4,25%-point pr. 31.12.2020.

En ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5%-point vil påvirke dagsværdien med gennemsnitligt 4.513 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved vurderingen.

5. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på 20,7 mio. kr. og en løbetid på 10 år til udløb den 31.01.28. Renteswappen er indregnet til dagsværdi som pr. balancedagen udgør -1.086 t.kr. Der er i regnskabsåret indregnet en urealiseret gevinst før skat på 767 t.kr. som er indregnet direkte på egenkapitalen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld er deponeret ejerpantebrev på nom. 23.660 t.kr. i selskabets ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 39.200 t.kr. pr. balancedagen.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen under reserve for sikringstransaktioner. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

RESULTATOPGØRELSE

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v. Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Urealiserede gevinster og tab på finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes under egenkapitalen i reserve for sikringstransaktioner. Reserven måles med fradrag af udskudt skat. Reserven opløses, når den sikrede transaktion finder sted eller den ikke længere forventes at finde sted.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksom-

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

hedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.