

# **Pless Ejendomsselskab II ApS**

**Industrivænget 8, 4622 Havdrup**

**CVR-nr. 39 25 00 20**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juli 2023.

---

**Benjamin Starup Pless Lindqvist**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Pless Ejendomsselskab II 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Havdrup, den 6. juli 2023

**Direktion**

Benjamin Starup Pless Lindqvist

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

---

### **Til anpartshaverne i Pless Ejendomsselskab II ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Pless Ejendomsselskab II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Viby Sj., den 6. juli 2023

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Martin S. Haaning**

statsautoriseret revisor  
mne32793

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Pless Ejendomsselskab II ApS  
Industrivænget 8  
4622 Havdrup

CVR-nr.: 39 25 00 20

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Benjamin Starup Pless Lindqvist

**Revisor**

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Søndergade 7  
4130 Viby Sj.

**Modervirksomhed**

Pless Holding DK ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er udlejning af erhvervsejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årsregnskabet er ikke påvirket af væsentlige ændringer i aktiviteter eller økonomiske forhold.

Selskabets resultat udviser et overskud som selskabets ledelse finder tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Pless Ejendomsselskab II 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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.

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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Pless Ejendomsselskab II ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>699.771</b>	<b>346.451</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-27.089	4.182.742
Andre finansielle indtægter	2.998	4.112
Øvrige finansielle omkostninger	-175.895	-135.193
<b>Resultat før skat</b>	<b>499.785</b>	<b>4.398.112</b>
2 Skat af årets resultat	-109.950	-967.578
<b>Årets resultat</b>	<b>389.835</b>	<b>3.430.534</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	389.835	3.430.534
<b>Disponeret i alt</b>	<b>389.835</b>	<b>3.430.534</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>11.000.000</u>	<u>11.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.000.000</u>	<u>11.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>11.000.000</u></b>	<b><u>11.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.505	32.543
	Andre tilgodehavender	102.333	90.225
	Periodeafgrænsningsposter	<u>16.005</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>120.843</u>	<u>122.768</u>
	Likvide beholdninger	<u>251.850</u>	<u>387.855</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>372.693</u></b>	<b><u>510.623</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>11.372.693</u></b>	<b><u>11.510.623</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	3.887.524	3.497.689
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.937.524</u></b>	<b><u>3.547.689</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	975.679	928.715
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>975.679</u></b>	<b><u>928.715</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
4	Gæld til realkreditinstitutter	5.375.480	3.555.796
	Deposita	329.625	358.925
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.840.191
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.705.105</u>	<u>5.754.912</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	231.689	205.314
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	56.933	26.755
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	26.324
	Selskabsskat	62.986	38.500
	Anden gæld	402.777	982.414
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>754.385</u>	<u>1.279.307</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.459.490</u></b>	<b><u>7.034.219</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>11.372.693</u></b>	<b><u>11.510.623</u></b>

1 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

### 1. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2022	11.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-27.089</u>
	<u>2022</u> <u>2021</u>

### 2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	62.986	38.500
Årets regulering af udskudt skat	46.964	932.114
Sambeskatning refusion vedrørende 2020	<u>0</u>	<u>-3.036</u>
	<u><b>109.950</b></u>	<u><b>967.578</b></u>

## Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	6.817.258	5.700.000
Tilgang i årets løb	<u>27.089</u>	<u>1.117.258</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>6.844.347</u></b>	<b><u>6.817.258</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	4.182.742	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>-27.089</u>	<u>4.182.742</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b><u>4.155.653</u></b>	<b><u>4.182.742</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>11.000.000</u></b>	<b><u>11.000.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:  
 Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 7,25

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.306.684 kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 3.937.524 kr. til 2.911.469 kr.

**Noter**

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
DLR, nom. 3.990.000	0	3.829.529
Låneomkostninger	-67.215	-68.419
DLR, nom. 5.950.000	<u>5.674.384</u>	<u>0</u>
	5.607.169	3.761.110
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-231.689</u>	<u>-205.314</u>
	<b><u>5.375.480</u></b>	<b><u>3.555.796</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.485.318</u>	<u>2.740.162</u>

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.674 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 11.000 t.kr.