

Pilebæk Ejendomme ApS

Pilebækvej 1

4632 Bjæverskov

CVR-nr. 39631768

Årsrapport for 2023

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. juni 2024

Flemming Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Pilebæk Ejendomme ApS.

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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjæverskov, den 28. juni 2024

Direktion

Dennis Buch Olsen
Direktør

Flemming Hansen
Direktør

Pilebæk Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Pilebæk Ejendomme ApS Pilebækvej 1 4632 Bjæverskov
Telefon	56871674
E-mail	faktura1@kjulerupauto.dk
CVR-nr.	39631768
Stiftelsesdato	8. juni 2018
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
Direktion	Dennis Buch Olsen Flemming Hansen
Moderselskab	Kjulerup Auto- og Pladeværksted ApS, CVR-nr. 30 55 34 46

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. 28.634, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 7.398.844, og en egenkapital på kr. 214.408.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Pilebæk Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne lejeindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægten 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 administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

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 videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		264.634	250.587
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-95.603	-66.217
Andre finansielle omkostninger		-131.831	-105.840
Resultat før skat		37.200	78.530
Skat af årets resultat	1	-8.566	-17.238
Årets resultat		28.634	61.292
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		28.634	61.292
Resultatdisponering		28.634	61.292

Pilebæk Ejendomme ApS

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	7.338.256	7.273.946
Materielle anlægsaktiver		7.338.256	7.273.946
Anlægsaktiver		7.338.256	7.273.946
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		27.434	17.762
Tilgodehavender		27.434	17.762
Likvide beholdninger		33.154	0
Omsætningsaktiver		60.588	17.762
Aktiver		7.398.844	7.291.708

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		164.408	135.774
Egenkapital		214.408	185.774
Hensættelser til udskudt skat		204.000	168.000
Hensatte forpligtelser		204.000	168.000
Gæld til kreditinstitutter		1.056.156	1.107.893
Gæld til realkreditinstitutter		2.078.342	2.212.342
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.000.000	1.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	4.134.498	4.320.235
Gæld til kreditinstitutter		26.000	4.385
Gæld til realkreditinstitutter		134.000	133.406
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.678.980	2.430.620
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		6.958	49.288
Kortfristede gældsforpligtelser		2.845.938	2.617.699
Gældsforpligtelser		6.980.436	6.937.934
Passiver		7.398.844	7.291.708
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	135.774	185.774
Årets resultat	0	28.634	28.634
Egenkapital 31. december 2023	50.000	164.408	214.408

Noter

	2023	2022
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-27.434	-17.762
Regulering af udskudt skat	36.000	35.000
	<u>8.566</u>	<u>17.238</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	7.273.946	7.273.946
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	64.310	0
Kostpris ultimo	<u>7.338.256</u>	<u>7.273.946</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>7.338.256</u>	<u>7.273.946</u>

Ejendomsværdien for ejendomme udgør pr. 1. oktober 2022 t.kr. 6.752.

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.kr. 290 og et gennemsnitligt afkastkrav på 5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakterne.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.056.156	26.000	948.000
Gæld til realkreditinstitutter	2.078.342	134.000	1.532.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.000.000	0	0
	<u>4.134.498</u>	<u>160.000</u>	<u>2.480.000</u>

4. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede gevinst/tab indregnet i resul- tatopgørelsen
Investeringsejendomme	7.338.256	0

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Kjulerup Auto- og Pladeværksted ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

Noter

2023

2022





6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.212, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 7.338.

Selskabet har endvidere udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.100 til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 7.338.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift. Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder. Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere

  <p>MitID</p> <p><small>The signatory has name and address protection with MitID. The signatory has identified him/herself with MitID and the name below is applied by the sender.</small></p> <p>Flemming Hansen 7711f103-15c9-47cb-8783-2f3cb8007dbf 2024-06-28 10:13:23Z</p>	  <p>MitID</p> <p>Dennis Buch Olsen e3efc533-88d0-4095-bd43-8c5554434e5f 2024-06-28 11:05:36Z</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Dokumenter i transaktionen

Pilebæk Ejendomme - Oplysningsskema 2023.pdf	SHA256: 59cccb9b73bbf0a91ed108c7234618bc6926b1df1cf5039a56d971d90755b439
Pilebæk Ejendomme - Årsrapport 2023.pdf	SHA256: 438ee0fd066cf1d274ce524948e920388be3b516c4e7844d4e6d62f7db154064
Pilebæk Ejendomme - GF 28.06.2024.pdf	SHA256:



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.