

**Pilebæk Ejendomme ApS**

Pilebækvej 1, 4632 Bjæverskov

(CVR. nr. 39 63 17 68)

**Årsrapport for 2022**

5. regnskabsår

**Fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling.**

**Den 17. april 2023**

**Som dirigent**

---

**Flemming Hansen**

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	2
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2022	5
Balance pr. 31. december 2022	6
Noter	8
Anvendte regnskabsprincipper	10

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Pilebæk Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjæverskov, den 30. marts 2023

### **Direktion**

Flemming Hansen

Dennis Buch Olsen

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet:</b>	Pilebæk Ejendomme ApS Pilebækvej 1, 4632 Bjæverskov
CVR.nr.	39 63 17 68
Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Hjemstedskommune:	Køge
<b>Direktion:</b>	Flemming Hansen Dennis Buch Olsen
<b>Legale ejere:</b>	Kjulerup Plade- og Autoværksted ApS, 100%
<b>Reelle ejere:</b>	Flemming Hansen, 50% Dennis Buch Olsen, 50%

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets væsentligste aktivitet består i investering i ejendomme.

### **Udvikling i regnskabsåret**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar 2022 - 31. december 2022

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	250.587	226.689
1 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	250.587	226.689
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-172.057</u>	<u>-125.414</u>
<b>Resultat før skat</b>	78.530	101.275
3 Skat af årets resultat	<u>-17.238</u>	<u>-22.242</u>
<b>Årets resultat</b>	<u>61.292</u>	<u>79.033</u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overførsel til næste år	<u>61.292</u>	<u>79.033</u>
	<u>61.292</u>	<u>79.033</u>

**Balance pr. 31. december 2022**

<b><u>Note</u></b>	<b><u>Aktiver:</u></b>	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
	<b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
4	Investeringsejendomme	<u>7.273.946</u>	<u>5.822.286</u>
		<u>7.273.946</u>	<u>5.822.286</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>7.273.946</u>	<u>5.822.286</u>
	<b>Omsætningsaktiver:</b>		
	<b>Tilgodehavender:</b>		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	17.762	12.758
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>9.067</u>
		<u>17.762</u>	<u>21.825</u>
	<b>Likvide midler</b>	<u>0</u>	<u>1.024</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>17.762</u>	<u>22.849</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>7.291.708</u>	<u>5.845.135</u>

**Balance pr. 31. december 2022**

<b><u>Note</u></b>	<b><u>Passiver:</u></b>	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
	<b>Egenkapital:</b>		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	<u>135.774</u>	<u>74.482</u>
5	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>185.774</u>	<u>124.482</u>
	 <b>Hensatte forpligtelser:</b>		
	Udskudt skat	<u>168.000</u>	<u>133.000</u>
	 <b>Gæld:</b>		
6	<b>Langfristet gæld:</b>		
	Prioritetsgæld	2.212.342	2.347.008
	Kreditinstitutter	1.107.893	0
	Gældsbreve	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
		<u>4.320.235</u>	<u>3.347.008</u>
	 <b>Kortfristet gæld:</b>		
	Kortfristet del af langfristet gæld	133.406	130.000
	Kreditinstitutter	4.385	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.430.620	2.105.645
	Anden gæld	<u>49.288</u>	<u>5.000</u>
		<u>2.617.699</u>	<u>2.240.645</u>
	 <b>Gæld i alt</b>	<u>6.937.934</u>	<u>5.587.653</u>
	 <b>Passiver i alt</b>	<u>7.291.708</u>	<u>5.845.135</u>
7	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		



## Noter

### 1. Personaleomkostninger:

Der har ikke været ansatte i selskabet udover en ulønnet direktør.

### 2. Øvrige finansielle omkostninger:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Renter, tilknyttede virksomheder	66.217	45.990
Øvrige finansielle omkostninger	105.840	79.424
	<u>172.057</u>	<u>125.414</u>

### 3. Skat:

Beregnet selskabsskat	-17.762	-12.758
Regulering af udskudt skat	35.000	35.000
	<u>17.238</u>	<u>22.242</u>

Selskabet har betalt kr. 0 i selskabsskat i regnskabsåret.

### 4. Materielle anlægsaktiver:

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris primo	5.822.286
Årets tilgang	1.451.660
Anskaffelsessum ultimo	<u>7.273.946</u>
Opskrivninger primo	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>7.273.946</u>

Ejendomsværdien for ejendomme udgør pr. 1. oktober 2020 t.kr. 6.752.

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investerings-ejendomme.

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.

## Noter

	Værdi ultimo	Årets urealiserede
	indregnet i	gevinst eller tab
	balancen	indregnet i
	<u>                    </u>	<u>resultatopgørelser</u>
<b><u>4. Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 - § 38:</u></b>		
Investeringsejendomme, erhverv	7.273.946	0
	<u>7.273.946</u>	<u>0</u>
<b><u>5. Egenkapital:</u></b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Selskabskapital	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	50.000	50.000
Overført resultat, primo	74.482	-4.551
Årets resultat	<u>61.292</u>	<u>79.033</u>
Overført resultat, ultimo	<u>135.774</u>	<u>74.482</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>185.774</u>	<u>124.482</u>

Selskabskapitalen er ikke opdelt i klasser. Der har ikke været ændringer i kapitalen siden stiftelsen.

### **6. Langfristet gæld:**

Af restgælden forfalder t.kr. 2.657 mere end 5 år fra balancetidspunktet.

### **7. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.:**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.346, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 7.274.

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 2022 udgør t.kr. 7.274.

### **Sambeskatning**

Pilebæk Ejendomme ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Kjulerup Auto- og Pladeværksted ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

## **Anvendte regnskabsprincipper**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Anvendte regnskabsprincipper er uændrede i forhold til sidste år.

### **Generelt**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. 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.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning er opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

## **Anvendte regnskabsprincipper**

### **Skat**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Der foretages fuld fordeling af den samlede selskabsskat, der forventes påalignet sambeskatningsindkomsten.

Årets skat omfatter skat af skattepligtig indkomst og forskydning i udskudt skat. Beløbet indregnes i resultatopgørelsen.

Beregningsgrundlaget for udskudt skat måles som forskellen mellem regnskabsmæssig bogført værdi og skattemæssig værdi på skatterelaterede aktiver.

Kjulerup Auto- og Pladeværksted ApS fungerer som administrationselskab. Den samlede skat af dattervirksomhedens skattepligtige indkomst hensættes og betales af Kjulerup Auto- og Pladeværksted ApS.

Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomheden fordeles på såvel overskud som underskud i dattervirksomheden i forhold til dennes skattepligtige indkomst.

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forretningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejers bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

## Anvendte regnskabsprincipper

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt.

### **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.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.