

Pihl Senior Ejendomme ApS

Idylvej 10
7700 Thisted

CVR-nr. 40 60 32 47

Årsrapport for 2020



REVISION LIMFJORD

FORRETNING FRYDER

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 5. maj 2021

Henrik Pihl
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Pihl Senior Ejendomme 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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.

Hundborg, den 20. april 2021

Direktion

Henrik Pihl
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Pihl Senior Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Pihl Senior Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Thisted, den 20. april 2021

REVISION LIMFJORD
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 41 45 45 55

Lars Ballebye Jensen
registreret revisor
MNE-nr. mne17801

Selskabsoplysninger

Selskabet

Pihl Senior Ejendomme ApS
Idylvej 10
7700 Thisted

CVR-nr.: 40 60 32 47

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Hjemsted: Thisted

Direktion

Henrik Pihl, direktør

Revisor

REVISION LIMFJORD
Godkendt Revisionspartnerselskab
Bødkervej 12
7700 Thisted

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at købe, sælge, udleje og administrere faste ejendomme, at drive investerings- og finansieringsvirksomhed samt dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 260.260, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 720.237.

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 Pihl Senior Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved husleje, indregnes i resultatopgørelsen, når risikoovergang, normalt ved levering til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Omkostninger

Omkostninger indeholder de omkostninger ved udlejning, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame og administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 kr.
Bygninger	50 år	8.000.000 kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		837.081	775.777
Personaleomkostninger	1	-262.736	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		574.345	775.777
Afskrivninger		-61.729	-35.254
Resultat før finansielle poster		512.616	740.523
Finansielle indtægter	2	0	284
Finansielle omkostninger	3	-164.400	-200.062
Resultat før skat		348.216	540.745
Skat af årets resultat	4	-87.956	-130.768
Årets resultat		260.260	409.977
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		260.260	409.977
		260.260	409.977

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		9.641.600	9.675.800
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		78.845	98.764
Materielle anlægsaktiver		9.720.445	9.774.564
Anlægsaktiver i alt		9.720.445	9.774.564
Omsætningsaktiver			
Råvarer og hjælpematerialer		53.075	87.300
Varebeholdninger		53.075	87.300
Andre tilgodehavender		140.087	11.241
Tilgodehavender		140.087	11.241
Likvide beholdninger		32.952	28.231
Omsætningsaktiver i alt		226.114	126.772
Aktiver i alt		9.946.559	9.901.336

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		670.237	409.977
Egenkapital		720.237	459.977
Gæld til realkreditinstitutter		6.939.251	7.111.840
Langfristede gældsforpligtelser	5	6.939.251	7.111.840
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	171.337	169.070
Depositum		314.240	317.150
Gæld til tilknyttede virksomheder		124.982	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.513.577	1.668.837
Selskabsskat		87.956	130.768
Anden gæld		67.354	30.529
Periodeafgrænsningsposter		7.625	13.165
Kortfristede gældsforpligtelser		2.287.071	2.329.519
Gældsforpligtelser i alt		9.226.322	9.441.359
Passiver i alt		9.946.559	9.901.336
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	409.977	459.977
Årets resultat	0	260.260	260.260
Egenkapital 31. december 2020	50.000	670.237	720.237

Noter

	2020	2019		
	kr.	kr.		
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	238.864	0		
Andre omkostninger til social sikring	4.969	0		
Andre personaleomkostninger	18.903	0		
	<u>262.736</u>	<u>0</u>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>		
2 Finansielle indtægter				
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>284</u>		
	<u>0</u>	<u>284</u>		
3 Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.119	0		
Andre finansielle omkostninger	162.281	200.062		
	<u>164.400</u>	<u>200.062</u>		
4 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	<u>87.956</u>	<u>130.768</u>		
	<u>87.956</u>	<u>130.768</u>		
5 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld	Gæld		
	1. januar	31. december	Afdrag	Restgæld
	2020	2020	næste år	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	<u>7.280.910</u>	<u>7.110.588</u>	<u>171.337</u>	<u>5.752.628</u>
	<u>7.280.910</u>	<u>7.110.588</u>	<u>171.337</u>	<u>5.752.628</u>

Noter

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Pihl Senior Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit er deponeret:

Ejerpantebrev på kr. 150.000 med pant i ejendommen Jernbanegade 10, Thisted.

Ejerpantebrev på kr. 190.000 med pant i ejendommen Jernbanegade 12, Thisted.

Ejerpantebrev på kr. 200.000 med pant i ejendommen Vorupørvej 189, Hundborg.

Ejerpantebrev på kr. 150.000 med pant i ejendommen Thorstedvej 24, Thisted.

Realkreditinstitut har pant i ejendommene, som sikkerhed for realkreditlån, bogført værdi kr. 9.641.600

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henrik Pihl (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-541220363763

IP: 188.228.xxx.xxx

2021-05-05 08:06:36Z

NEM ID 

Lars Ballebye Jensen (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:41454555-RID:41779853

IP: 194.182.xxx.xxx

2021-05-05 15:46:35Z

NEM ID 

Henrik Pihl (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-541220363763

IP: 188.228.xxx.xxx

2021-05-05 16:14:47Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: F33FM-EP876-OKF5W-OPDX5-QXHLJ-QUC4P

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. 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 denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>