

# Pihl Senior Ejendomme ApS

Idylvej 10  
7700 Thisted

CVR-nr. 40 60 32 47

## Årsrapport for 2021



**REVISION LIMFJORD**

FORRETNING FRYDER

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 15. juni 2022

---

Henrik Pihl  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 15. juni 2022

### 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 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 15. juni 2022

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

Lars Heinrich 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 2021

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 2021 udviser et overskud på kr. 247.686, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 967.923.

### 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 2021 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 2021 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 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	5-8 år	0
Bygninger	50 år	8.000.000

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger.

### 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.

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 nettorealisationsværdi.

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 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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 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	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>781.313</b>	<b>818.178</b>
Personaleomkostninger	1	-252.687	-243.833
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>528.626</b>	<b>574.345</b>
Afskrivninger		-71.437	-61.729
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>457.189</b>	<b>512.616</b>
Finansielle omkostninger	2	-137.651	-164.400
<b>Resultat før skat</b>		<b>319.538</b>	<b>348.216</b>
Skat af årets resultat	3	-71.852	-87.956
<b>Årets resultat</b>		<b>247.686</b>	<b>260.260</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		247.686	260.260
		<b>247.686</b>	<b>260.260</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		9.607.400	9.641.600
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		191.288	78.845
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>9.798.688</b>	<b>9.720.445</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.798.688</b>	<b>9.720.445</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Råvarer og hjælpematerialer		53.525	53.075
<b>Varebeholdninger</b>		<b>53.525</b>	<b>53.075</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		82.560	0
Andre tilgodehavender		31.926	140.087
Periodeafgrænsningsposter		8.487	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>122.973</b>	<b>140.087</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>32.952</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>176.498</b>	<b>226.114</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>9.975.186</b>	<b>9.946.559</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		917.923	670.237
<b>Egenkapital</b>		<b>967.923</b>	<b>720.237</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.730.092	6.939.251
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>6.730.092</b>	<b>6.939.251</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	209.155	171.337
Banker		58.614	0
Depositum		316.500	314.240
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	124.982
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.511.024	1.513.577
Selskabsskat		71.852	87.956
Anden gæld		98.261	67.354
Periodeafgrænsningsposter		11.765	7.625
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.277.171</b>	<b>2.287.071</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.007.263</b>	<b>9.226.322</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>9.975.186</b>	<b>9.946.559</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	670.237	720.237
Årets resultat	0	247.686	247.686
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>917.923</b>	<b>967.923</b>

## Noter

	2021	2020		
	kr.	kr.		
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	246.864	238.864		
Andre omkostninger til social sikring	5.823	4.969		
	<b>252.687</b>	<b>243.833</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	843	2.119		
Andre finansielle omkostninger	136.808	162.281		
	<b>137.651</b>	<b>164.400</b>		
<b>3 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	71.852	87.956		
	<b>71.852</b>	<b>87.956</b>		
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld	Gæld		
	1. januar	31. december	Afdrag	Restgæld
	2021	2021	næste år	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	7.110.588	6.939.247	209.155	5.435.188
	<b>7.110.588</b>	<b>6.939.247</b>	<b>209.155</b>	<b>5.435.188</b>
<b>5 Eventualforpligtelser</b>				
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.				
Hæftelsens samlede størrelse fremgår af årsrapporten for administrationsselskabet.				
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit er deponeret:				

## Noter

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)

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. 9.607.400.

# 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: ce7d0d0c-884a-4408-a0c4-bbd0184a63e8

IP: 188.228.xxx.xxx

2022-06-16 07:09:48 UTC



## Lars Ballebye Jensen (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:41454555-RID:41779853

IP: 194.182.xxx.xxx

2022-06-16 08:11:03 UTC



## Henrik Pihl (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-541220363763

IP: 188.228.xxx.xxx

2022-06-16 08:35:16 UTC



Penneo dokumentnøgle: L85A5-HC3I2-H887J-77DZG-W53ME-627GG

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>