

Pless Ejendomsselskab A/S

Lundeparken 3, 4130 Viby Sjælland

CVR-nr. 41 09 87 40

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2022.

Benjamin Starup Pless Lindqvist
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Pless Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby Sjælland, den 5. april 2022

Direktion

Benjamin Starup Pless Lindqvist

Bestyrelse

Jesper Peter Steentofte Hansen
formand

Line Starup Pless Lindqvist

Benjamin Starup Pless Lindqvist

Marcus Sebastian Oxe

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til aktionærerne i Pless Ejendomsselskab A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Pless Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 5. april 2022

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Martin S. Haaning

statsautoriseret revisor
mne32793

Selskabsoplysninger

Selskabet	Pless Ejendomsselskab A/S Lundeparken 3 4130 Viby Sjælland CVR-nr.: 41 09 87 40 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jesper Peter Steentofte Hansen, formand Line Starup Pless Lindqvist Benjamin Starup Pless Lindqvist Marcus Sebastian Oxe
Direktion	Benjamin Starup Pless Lindqvist
Revisor	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søndergade 7 4130 Viby Sj.
Modervirksomhed	Pless Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af lejemål til bolig og erhverv.

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 vurderer som tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Pless Ejendomsselskab A/S 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, ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og tab på debitorer.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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 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 sambeskatte 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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 ejendommens dagsværdi.

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 og kontantbeholdninger.

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 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.

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 nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste	1.024.639	529.712
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	6.697.403	4.893.950
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-8.667	0
Driftsresultat	7.713.375	5.423.662
Andre finansielle indtægter	76.072	0
Øvrige finansielle omkostninger	-218.509	-129.720
Resultat før skat	7.570.938	5.293.942
2 Skat af årets resultat	-1.758.274	-1.165.430
Årets resultat	5.812.664	4.128.512
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	5.812.664	4.128.512
Disponeret i alt	5.812.664	4.128.512

Balance 31. december

Aktiver	2021	2020
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	43.333	0
4 Investeringsejendomme	26.200.000	12.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>26.243.333</u>	<u>12.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>26.243.333</u>	<u>12.500.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.305	89.656
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.840.191	1.780.000
Andre tilgodehavender	1.058.457	180.000
Periodeafgrænsningsposter	39.359	0
Tilgodehavender i alt	<u>2.946.312</u>	<u>2.049.656</u>
Likvide beholdninger	<u>582.282</u>	<u>776.492</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.528.594</u>	<u>2.826.148</u>
Aktiver i alt	<u>29.771.927</u>	<u>15.326.148</u>

Balance 31. december

Passiver	2021	2020
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	40.000
Overført resultat	9.481.176	4.128.512
Egenkapital i alt	9.981.176	4.168.512
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.670.242	1.136.302
Hensatte forpligtelser i alt	2.670.242	1.136.302
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	12.608.661	7.053.409
6 Gæld til pengeinstitutter	667.370	706.650
7 Gæld til tilknyttede virksomheder	1.197.918	537.333
Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.473.949	8.297.392
Kortfristet del af langfristet gæld	669.572	443.144
Leverandører af varer og tjenesteydelser	213.508	9.290
Selskabsskat	224.334	29.128
Anden gæld	1.539.146	1.242.380
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.646.560	1.723.942
Gældsforpligtelser i alt	17.120.509	10.021.334
Passiver i alt	29.771.927	15.326.148

9 Oplysninger om dagsværdi**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Årets værdiregulering	6.697.403	4.893.950
	6.697.403	4.893.950
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	224.334	29.128
Årets regulering af udskudt skat	1.533.940	1.136.302
	1.758.274	1.165.430
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Tilgang i årets løb	52.000	0
Kostpris 31. december 2021	52.000	0
Årets afskrivninger	-8.667	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	-8.667	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	43.333	0
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	7.606.050	0
Tilgang i årets løb	7.002.597	7.606.050
Kostpris 31. december 2021	14.608.647	7.606.050
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	4.893.950	0
Årets regulering til dagsværdi	6.697.403	4.893.950
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	11.591.353	4.893.950
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	26.200.000	12.500.000

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

5. Gæld til realkreditinstitutter

DLR, nom. 5.075.000	4.592.551	4.853.977
DLR, nom. 2.750.000	2.601.880	2.750.000
Låneomkostninger	-178.597	-145.824
DLR, nom. 5.605.000	5.488.489	0
DLR, nom. 750.000	734.410	0
	<u>13.238.733</u>	<u>7.458.153</u>
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-630.072</u>	<u>-404.744</u>
	<u>12.608.661</u>	<u>7.053.409</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>10.266.968</u>	<u>5.541.256</u>

6. Gæld til pengeinstitutter

Sparekassen Kronjylland	<u>706.870</u>	<u>745.050</u>
	706.870	745.050
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-39.500</u>	<u>-38.400</u>
	<u>667.370</u>	<u>706.650</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>353.500</u>	<u>393.000</u>

Noter

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 kr.
7. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Pless Holding ApS	1.197.918	537.333
	1.197.918	537.333
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.173 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 25.150 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 775 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		
9. Oplysninger om dagsværdi		Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2021		26.200.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		6.697.403