

Pless Ejendomsselskab A/S

Industrivænget 8, 4622 Havdrup

CVR-nr. 41 09 87 40

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juli 2023.

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 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Havdrup, den 6. juli 2023

Direktion

Benjamin Starup Pless Lindqvist

Bestyrelse

Jesper Peter Steentofte Hansen
formand

Marcus Sebastian Oxe

Benjamin Starup Pless Lindqvist

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 2022 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 6. juli 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Martin S. Haaning

statsautoriseret revisor
mne32793

Selskabsoplysninger

Selskabet	Pless Ejendomsselskab A/S Industrivænget 8 4622 Havdrup CVR-nr.: 41 09 87 40 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jesper Peter Steentofte Hansen, formand Marcus Sebastian Oxe Benjamin Starup Pless Lindqvist
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

Årets bruttofortjeneste udgør 749.023 mod 1.024.639 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 184.992 mod 5.812.664 sidste år.

Årsregnskabet er ikke påvirket af væsentlige ændringer i aktiviteter eller økonomiske forhold.

Selskabets resultat udviser et underskud, som selskabets ledelse vurderer som utilfredsstillende.

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 lejeindtægter, ejendomsudgifter, 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 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.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

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. Ejendomme 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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Pless Ejendomsselskab A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

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 nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste	749.023	1.024.639
Værdiregulering af investeringsejendomme	-162.438	6.697.403
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-10.400	-8.667
Driftsresultat	576.185	7.713.375
Andre finansielle indtægter	1.646	76.072
Øvrige finansielle omkostninger	-195.827	-218.509
Resultat før skat	382.004	7.570.938
1 Skat af årets resultat	-197.012	-1.758.274
Årets resultat	184.992	5.812.664
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	184.992	5.812.664
Disponeret i alt	184.992	5.812.664

Balance 31. december

Aktiver	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	32.933	43.333
3 Investeringsejendomme	26.700.000	26.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>26.732.933</u>	<u>26.243.333</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>26.732.933</u>	<u>26.243.333</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	245.846	8.305
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	326.178	1.840.191
Andre tilgodehavender	204.529	1.058.457
Periodeafgrænsningsposter	59.527	39.359
Tilgodehavender i alt	<u>836.080</u>	<u>2.946.312</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>582.282</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>836.080</u>	<u>3.528.594</u>
Aktiver i alt	<u>27.569.013</u>	<u>29.771.927</u>

Balance 31. december

Passiver	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	9.666.168	9.481.176
Egenkapital i alt	<u>10.166.168</u>	<u>9.981.176</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.694.070	2.670.242
Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.694.070</u>	<u>2.670.242</u>
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	12.207.179	12.608.661
5 Gæld til pengeinstitutter	0	667.370
6 Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.197.918
7 Anden gæld	568.871	523.565
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.776.050</u>	<u>14.997.514</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	438.927	669.572
Gæld til pengeinstitutter	164.670	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.942	213.508
Selskabsskat	173.184	224.334
Anden gæld	1.122.002	1.015.581
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.932.725</u>	<u>2.122.995</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>14.708.775</u>	<u>17.120.509</u>
Passiver i alt	<u>27.569.013</u>	<u>29.771.927</u>

9 Oplysninger om dagsværdi**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****10 Eventualposter**

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	173.184	224.334
Årets regulering af udskudt skat	23.828	1.533.940
	197.012	1.758.274
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2022	52.000	0
Tilgang i årets løb	0	52.000
Kostpris 31. december 2022	52.000	52.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-8.667	0
Årets afskrivninger	-10.400	-8.667
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	-19.067	-8.667
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	32.933	43.333
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	14.608.647	7.606.050
Tilgang i årets løb	662.438	7.002.597
Kostpris 31. december 2022	15.271.085	14.608.647
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	11.591.353	4.893.950
Årets regulering til dagsværdi	-162.438	6.697.403
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	11.428.915	11.591.353
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	26.700.000	26.200.000

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.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,95
------------------------------------	------

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 4.042.030 kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 10.166.168 kr. til 6.480.962 kr.

4. Gæld til realkreditinstitutter

DLR, nom. 5.075.000	4.342.353	4.592.551
DLR, nom. 2.750.000	2.463.393	2.601.880
Låneomkostninger	-169.795	-178.597
DLR, nom. 5.605.000	5.300.853	5.488.489
DLR, nom. 750.000	709.302	734.410
	<u>12.646.106</u>	<u>13.238.733</u>
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-438.927</u>	<u>-630.072</u>
	<u>12.207.179</u>	<u>12.608.661</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>10.505.152</u>	<u>10.266.968</u>

5. Gæld til pengeinstitutter

Sparekassen Kronjylland	<u>0</u>	<u>706.870</u>
	0	706.870
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-39.500</u>
	<u>0</u>	<u>667.370</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>353.500</u>

Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
6. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Pless Holding ApS	0	1.197.918
	0	1.197.918
7. Anden gæld		
Deposita lejere	568.871	523.565
	568.871	523.565
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.646 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 26.200 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 2022		26.200.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		-662.438
10. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Leasingforpligtelser:		
Selskabet har i året indgået operationel leasingkontrakt vedr. automobil. Forpligtelsen udgør pr. 31. december 2022 t.kr. 209.		

Noter

10. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Pless Holding DK ApS, CVR-nr. 5811222, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.