

Revidata

Kenny Mencke · Michel Mandrup · Minna Jensen · Anne Haarløv
Registrerede revisorer

Erhvervsstyrelsen

Pilevej Invest ApS

Hanehovedvej 187
3300 Frederiksværk

Årsrapport 1/7 2022 - 30/6 2023

2. regnskabsår

CVR-nr : 42 84 73 48

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 13. oktober 2023
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Kim Dencher Johansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for året 1/7 2022 - 30/6 2023	11
Balance pr. 30. juni 2023	12
Noter til årsregnskabet	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: Pilevej Invest ApS
Hanehovedvej 187
3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 42 84 73 48
Regnskabsår: 1/7 2022 - 30/6 2023

Bestyrelse

Kim Dencher Johansen
Peter Nielsen

Direktion

Peter Nielsen

Revisor

Revidata Registrerede Revisorer A/S
Registreret revisionsvirksomhed
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 37 02 98 15

**Erklæringsgivende
revisor:** Michel Mandrup

Ejere

Søfryd ApS, Frederiksværk

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/7 2022 - 30/6 2023, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 13. oktober 2023
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Peter Nielsen

I bestyrelsen

Kim Dencher Johansen
Bestyrelsesformand

Peter Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Pilevej Invest ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Pilevej Invest ApS for regnskabsåret 1/7 2022 - 30/6 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/7 2022 - 30/6 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kgs. Lyngby den 13. oktober 2023
Revidata Registrerede Revisorer A/S
Registreret revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor
mne33770
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udvikling af investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttotab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Selskabet indgår i sambeskattet koncernforhold. Skatteeffekten af sambeskatningen i koncernen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Balancen

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme under udførelse (Projektejendomme)

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering samt ejendomme under opførelse for tredjemand.

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygninger og/eller renovering.

Projektejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver under udførelse, og nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af projektejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på projektejendomme.

Efter projektejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsejendomme eller til investeringsejendomme.

Aktiverede renter

I posten Materielle anlægsaktiver er der indregnet aktiverede renter.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres til nettorealiseringsværdien med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte udbetalinger vedrørende omkostninger i efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Udskudte skatteforpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

Aktuel skattetilgodehavende

Aktuel skattetilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

**Resultatopgørelse
for året 1/7 2022 - 30/6 2023**

<u>Note</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
Bruttotab	-33.402	-20.000
Resultat af primær drift	-33.402	-20.000
1 Andre finansielle omkostninger	-453	-353
Resultat før skat	-33.855	-20.353
Skat af årets resultat	7.448	4.477
Årets resultat	<u>-26.407</u>	<u>-15.876</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Overført overskud eller underskud	-26.407	-15.876
Disponeret i alt	<u>-26.407</u>	<u>-15.876</u>

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

Balance - Aktiver pr. 30. juni 2023

<u>Note</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver under udførelse	<u>15.995.938</u>	15.894.931
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.995.938</u>	15.894.931
2 Anlægsaktiver i alt	<u>15.995.938</u>	15.894.931
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	52.315	43.677
Periodeafgrænsningsposter	<u>95.147</u>	0
Tilgodehavender i alt	<u>147.462</u>	43.677
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	<u>5.077</u>	7.897
Likvide beholdninger i alt	<u>5.077</u>	7.897
3 Omsætningsaktiver i alt	<u>152.539</u>	51.574
Aktiver i alt	<u><u>16.148.477</u></u>	<u><u>15.946.505</u></u>

Balance - Passiver pr. 30. juni 2023

<u>Note</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført overskud eller underskud	<u>15.757.717</u>	<u>15.784.124</u>
Egenkapital i alt	<u>15.797.717</u>	<u>15.824.124</u>
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>40.390</u>	<u>39.200</u>
Hensatte forpligtigelser i alt	<u>40.390</u>	<u>39.200</u>
Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	188.590	63.181
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>0</u>	<u>0</u>
4 Langfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>188.590</u>	<u>63.181</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	121.780	20.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>121.780</u>	<u>20.000</u>
Gældsforpligtigelser i alt	<u>310.370</u>	<u>83.181</u>
Passiver i alt	<u>16.148.477</u>	<u>15.946.505</u>
5 Sikkerheder og pantsætninger		
6 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
7 Usædvanlige forhold		

Noter til årsregnskabet

2022/2023

Note

1 Andre finansielle omkostninger

Renter vedrørende tilknyttede virksomheder udgør t.kr. 0

2 Anlægsaktiver

Der er i året indregnet renter t.kr. 5 i posten Materielle anlægsaktiver under udførelse.

3 Omsætningssaktiver

Omsætningsaktiver, der forfalder efter 1 år udgør t.kr. 9

4 Langfristede gældsforpligtelser

Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 0

5 Sikkerheder og pantsætninger

Ingen af selskabets aktiver er pantsat eller anvendt som sikkerhedsstillelse.

6 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som tilknyttet virksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter, kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. balancedagen t.kr. 9.143. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7 Usædvanlige forhold

Selskabet er udfordret på likviditeten grundet stigende renter. På baggrund heraf har selskabets ejere afgivet indeståelseserklæring for driften indtil den 30. juni 2024, hvorfor der ikke er usikkerhed om selskabets fortsatte drift.

Peter Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Peter Nielsen
Direktør
På vegne af Pilevej Invest ApS
ID: 60195804-4d31-4832-aea0-cbc9379f368f
Tidspunkt for underskrift: 25-10-2023 kl.: 13:56:17
Underskrevet med MitID



Peter Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Peter Nielsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af Pilevej Invest ApS
ID: 60195804-4d31-4832-aea0-cbc9379f368f
Tidspunkt for underskrift: 25-10-2023 kl.: 13:56:17
Underskrevet med MitID



Kim Dencher Johansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kim Dencher Johansen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af Pilevej Invest ApS
ID: 73487f76-3848-432f-bb9f-4aebfcf81d8e
Tidspunkt for underskrift: 23-10-2023 kl.: 16:00:03
Underskrevet med MitID



Michel Mandrup

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michel Mandrup
Registreret revisor
På vegne af Revidata Registrerede Revisorer A/S
ID: 3798537d-5d64-4cbd-97f2-be3916f9fec9
Tidspunkt for underskrift: 25-10-2023 kl.: 17:36:47
Underskrevet med MitID



Kim Dencher Johansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kim Dencher Johansen
Dirigent
På vegne af Pilevej Invest ApS
ID: 73487f76-3848-432f-bb9f-4aebfcf81d8e
Tidspunkt for underskrift: 26-10-2023 kl.: 07:30:42
Underskrevet med MitID

