



Tlf.: 63 21 60 00
svendborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Østre Havnevej 2, 2. sal
DK-5700 Svendborg
CVR-nr. 20 22 26 70

PILSHUSE INVEST APS
LANGELANDSVEJ 28, 5800 NYBORG
ÅRSRAPPORT
2. APRIL 2023 - 1. APRIL 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. oktober 2024

Steen Johansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 2. april 2023 - 1. april 2024	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Pilshuse Invest ApS Langelandsvej 28 5800 Nyborg
	CVR-nr.: 13 70 05 40 Stiftet: 1. december 1989 Kommune: Nyborg Regnskabsår: 2. april 2023 - 1. april 2024
Direktion	Steen Johansen Stig Hertz Andersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Østre Havnevej 2, 2. sal 5700 Svendborg
Pengeinstitut	Danske Bank Flakhaven 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. april 2023 - 1. april 2024 for Pilshuse Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2023 - 1. april 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 1. oktober 2024

Direktion:

Steen Johansen

Stig Hertz Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Pilshuse Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Pilshuse Invest ApS for regnskabsåret 2. april 2023 - 1. april 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2023 - 1. april 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 for 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.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Svendborg, den 1. oktober 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Brian Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41313

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandel i datterselskab.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud før skat på 2.489 kr. imod et overskud på 308 tkr. året før.

Ledelsen betragter årets resultat som ikke tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Egne kapitalandele

Selskabet har i året foretaget kapitalnedsættelse, således at egne kapitalandele på nom 29.250 kr. indgår i egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE 2. APRIL - 1. APRIL

	Note	2023/24 kr.	2022/23 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		536.660	526
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-226.022	-222
DRIFTSRESULTAT		310.638	304
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		-2.596.641	174
Andre finansielle indtægter	1	-191.310	-150
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	-12.048	-20
RESULTAT FØR SKAT		-2.489.361	308
Skat af årets resultat.....	3	-23.536	-31
ÅRETS RESULTAT		-2.512.897	277
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser fra reserve for kapitalandele.....		-1.601.743	174
Overført resultat.....		-911.154	103
I ALT		-2.512.897	277

BALANCE 1. APRIL

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Grunde og bygninger.....		5.440.250	5.136
Materielle anlægsaktiver.....	4	5.440.250	5.136
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		3.710.957	6.308
Finansielle anlægsaktiver.....	5	3.710.957	6.308
ANLÆGSAKTIVER.....		9.151.207	11.444
Andre tilgodehavender.....		3.518	13
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	175
Tilgodehavender.....		3.518	188
Likvide beholdninger.....		25.468	24
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		28.986	212
AKTIVER.....		9.180.193	11.656

BALANCE 1. APRIL

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Anpartskapital.....		195.750	225
Reserve for opskrivninger.....		1.398.227	1.499
Reserve for kapitalandele.....		0	1.602
Overført resultat.....		3.363.644	4.144
EGENKAPITAL.....		4.957.621	7.470
Hensættelser til udskudt skat.....		607.499	655
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		607.499	655
Gæld til realkreditinstitutter.....		314.942	425
Deposita, lejemål.....		38.400	38
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	353.342	463
Prioritetsgæld.....		110.500	111
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.065.026	2.872
Sambeskatningsbidrag.....		71.205	70
Anden gæld.....		15.000	15
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.261.731	3.068
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.615.073	3.531
PASSIVER.....		9.180.193	11.656
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for kapitalandele	Overført resultat	I alt
Egenkapital 2. april 2023.....	225.000	1.498.707	1.601.743	4.145.068	7.470.518
Forslag til resultatdisponering.....			-1.601.743	-911.154	-2.512.897
Transaktioner med ejere					
Kapitalnedsættelser.....	-29.250				-29.250
Køb af egne kapitalandele.....				29.250	29.250
Overførsler					
Ned- og afskrivninger.....		-100.480		100.480	0
Egenkapital 1. april 2024.....	195.750	1.398.227	0	3.363.644	4.957.621

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 tkr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	-190.635	-149	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	-675	-1	
	-191.310	-150	
	2023/24 kr.	2022/23 tkr.	
Øvrige finansielle omkostninger			2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	12.048	20	
	12.048	20	
Skat af årets resultat			3
Refunderet koncernskat fra datterselskab.....	71.205	70	
Regulering af udskudt skat.....	-47.669	-39	
	23.536	31	
Materielle anlægsaktiver			4
kr.		Grunde og bygninger	
Kostpris 2. april 2023.....		5.914.826	
Tilgang.....		531.738	
Kostpris 1. april 2024.....		6.446.564	
Opskrivninger 2. april 2023.....		3.220.508	
Opskrivninger 1. april 2024.....		3.220.508	
Af- og nedskrivninger 2. april 2023.....		4.000.800	
Årets afskrivninger.....		226.022	
Af- og nedskrivninger 1. april 2024.....		4.226.822	
Regnskabsmæssig værdi 1. april 2024.....		5.440.250	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		3.647.653	

NOTER

					Note
Finansielle anlægsaktiver					5
				Kapitalandele i dattervirksomheder	
kr.					
Kostpris 2. april 2023.....				4.705.856	
Kostpris 1. april 2024.....				4.705.856	
Værdireguleringer 2. april 2023.....				1.601.742	
Årets resultat				-2.596.641	
Værdireguleringer 1. april 2024.....				-994.899	
Regnskabsmæssig værdi 1. april 2024.....				3.710.957	
Langfristede gældsforpligtelser					6
kr.	1/4 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	1/4 2023 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	425.442	110.500	0	536.430	
Deposita, lejemål.....	38.400	0	0	38.400	
	463.842	110.500	0	574.830	
Eventualposter mv.					7
Hæftelse i sambeskatningen					
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Tilgodehavende skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
For datterselskabets mellemværende med Danske Bank A/S er der stillet sikkerhed i form af ejerantebrev stort 1.100 tkr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 1. april 2024 udgør 3.673 tkr.					
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 536 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 1. april 2024 udgør 3.673 tkr.					
			2023/24	2022/23	
Medarbejderforhold					9
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			2	2	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Pilshuse Invest ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B .

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder huslejeindtægter og fortjeneste ved salg af immaterielle- samt materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles i balancen til dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Ændringer i dagsværdien indregnes direkte på egenkapitalen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Afskrivningsgrundlaget er dagsværdi med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-40 år	15-25 %

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomhed måles i selskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomhed måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen, som er tidspunkt for opnåelse af kontrol. Købsvederlaget består af dagsværdien af det aftalte vederlag i form af overdragne aktiver og forpligtelser. Hvis en del af købsvederlaget er betinget af fremtidige begivenheder eller opfyldelse af aftalte betingelser, indregnes denne del af købsvederlaget til dagsværdi på overtagelsesdagen. Efterfølgende reguleringer af betinget købsvederlag indregnes i resultatopgørelsen.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 7 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Skyldig skat 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.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.