

# Ejendomsselskabet Pinenhus ApS

Pinen 3, 7870 Roslev

CVR-nr. 33 37 60 06

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. maj 2025.

---

Peder Bjerregaard Mikkelsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Pinenhus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roslev, den 2. maj 2025

### Direktion

Peder Bjerregaard Mikkelsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Pinenhus ApS

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Pinenhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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.

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.

Randers, den 2. maj 2025

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

**Ole Skouboe**

statsautoriseret revisor  
mne32107

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Pinenhus ApS Pinen 3 7870 Roslev  CVR-nr.: 33 37 60 06 Regnskabsår: 1. januar 2024 - 31. december 2024
<b>Direktion</b>	Peder Bjerregaard Mikkelsen
<b>Revision</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 5 8960 Randers SØ
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Kronjylland

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendom til hoteldrift.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.086.249</b>	<b>1.070.204</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-280.295	-280.295
<b>Driftsresultat</b>	<b>805.954</b>	<b>789.909</b>
Andre finansielle indtægter	5.425	26.416
Øvrige finansielle omkostninger	-520.761	-541.567
<b>Resultat før skat</b>	<b>290.618</b>	<b>274.758</b>
1 Skat af årets resultat	-63.831	-60.434
<b>Årets resultat</b>	<b>226.787</b>	<b>214.324</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	200.000	150.000
Overføres til overført resultat	26.787	64.324
<b>Disponeret i alt</b>	<b>226.787</b>	<b>214.324</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2024	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	14.553.615	14.833.910
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	250.000	250.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.803.615</u>	<u>15.083.910</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>14.803.615</u></b>	<b><u>15.083.910</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	1.542	26.090
Andre tilgodehavender	907.114	811.226
Tilgodehavender i alt	<u>908.656</u>	<u>837.316</u>
Likvide beholdninger	<u>1.046.383</u>	<u>1.166.897</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.955.039</u></b>	<b><u>2.004.213</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>16.758.654</u></b>	<b><u>17.088.123</u></b>

## Balance 31. december

Passiver	2024	2023
Note	kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Reserve for opskrivninger	4.297.800	4.410.900
Overført resultat	190.132	50.245
Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	150.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.767.932</b>	<b>4.691.145</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.915.152	1.869.779
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.915.152</b>	<b>1.869.779</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	9.403.319	9.795.353
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.403.319	9.795.353
Kortfristet del af langfristet gæld	396.000	367.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	118.750	118.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	4.636
Anden gæld	142.501	226.460
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	672.251	731.846
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.075.570</b>	<b>10.527.199</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>16.758.654</b>	<b>17.088.123</b>
5 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
6 <b>Eventualposter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for op- skrivninger kr.	Overført resul- tat kr.	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2024	80.000	4.410.900	50.245	150.000	4.691.145
Udloddet udbytte	0	0	0	-150.000	-150.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	26.787	200.000	226.787
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	0	-113.100	0	0	-113.100
Reserve for opskrivning	0	0	113.100	0	113.100
	<b>80.000</b>	<b>4.297.800</b>	<b>190.132</b>	<b>200.000</b>	<b>4.767.932</b>

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	18.458	18.546
Årets regulering af udskudt skat	45.373	41.888
	<b>63.831</b>	<b>60.434</b>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2024	12.569.468	12.569.468
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>12.569.468</b>	<b>12.569.468</b>
Opskrivninger 1. januar 2024	5.800.000	5.800.000
<b>Opskrivninger 31. december 2024</b>	<b>5.800.000</b>	<b>5.800.000</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-3.535.558	-3.255.263
Årets afskrivninger	-280.295	-280.295
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b>-3.815.853</b>	<b>-3.535.558</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>14.553.615</b>	<b>14.833.910</b>
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	9.042.803	9.178.911
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2024	1.000.000	1.000.000
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-750.000	-750.000
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b>-750.000</b>	<b>-750.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>

## Noter

---

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	9.799.319	10.162.353
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-396.000</u>	<u>-367.000</u>
	<b><u>9.403.319</u></b>	<b><u>9.795.353</u></b>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>7.740.000</u>	 <u>8.258.000</u>

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. 10.648 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 14.554 t. kr..

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 6.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## 6. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for søsterselskabet Mikkellhus ApS' bankgæld. Bankgælden udgør pr. 31. december 2024 0 t. kr.

Selskabet har stillet kaution for søsterselskabet Hotel Pinenhus ApS' bankgæld. Bankgælden udgør pr. 31. december 2024 9 t. kr.

Selskabet har stillet kaution for søsterselskabet Restaurant Skovbakken ApS' bankgæld. Bankgælden udgør pr. 31. december 2024 0 t. kr.

Selskabet har stillet kaution for søsterselskabet Restaurant Landgangen ApS' bankgæld. Bankgælden udgør pr. 31. december 2024 710 t. kr.

Selskabet har stillet kaution for moderselskabet PBM Holding ApS' bankgæld. Bankgælden udgør pr. 31. december 2024 0 t. kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Pinenhus ApS 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen, som består af lejeindtægter, indregnes i den periode lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og 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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-50 år	29 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15 år	25 %

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 acon-toskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

### 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.