

# LWC Regnskab og Rådgivning

Åhavevej 44c, 4. tv.

DK-8600 Silkeborg

lwca@pc.dk

Telefon: 21205587

CVR: DK 12588534

Bank: 1938 5400222344

## **PINO INVEST ApS**

**Kvædevej 15  
8270 Højbjerg**

**CVR nr. 33771827**

**Årsrapport  
1. jan. 2024 - 31. dec. 2024**

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

---

Hamid Norasi

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger

3

### Ledelsespåtegninger

Ledelsespåtegning

4

### Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

5

### Årsrapporten

Anvendt regnskabspraksis

6

Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

8

Balance 31. dec. 2024

9

Noter

11

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

PINO INVEST ApS

Kvædevej 15

8270 Højbjerg

CVR-nr:

33771827

Stiftelsesdato:

23. jun. 2011

Direktion:

Hamid Norasi

Claus Kiilstofte Pihlmann

Regnskabsår:

1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

## **Ledelsespåtegning**

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024 for PINO INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. dec. 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024.

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

Årsrapporten er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det anbefales at årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 27. maj 2025

## **Direktion**

Hamid Norasi  
Adm. Direktør

Claus Kiilstofte Pihlmann  
Direktør

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er besiddelse og udlejning af ejendomme.

### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse udviser et underskud på kr. -72.856, og virksomhedens balance pr. 31. dec. 2024 udviser en egenkapital på kr. 437.418.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

## Resultatopgørelsen

### Bruttoresultat

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter værdipapirer, renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

## **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

## **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

## **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 samt for betalte acontoskatte.

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.

## **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>5.894</b>	<b>63.943</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	151.108
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.894</b>	<b>215.051</b>
Andre finansielle indtægter		114	0
Øvrige finansielle omkostninger		-99.367	-93.567
<b>Resultat før skat</b>		<b>-93.359</b>	<b>121.484</b>
Skat af årets resultat		20.503	-26.948
<b>Årets resultat</b>		<b>-72.856</b>	<b>94.536</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-72.856	94.536
<b>Årets resultat</b>		<b>-72.856</b>	<b>94.536</b>

## Balance 31. dec. 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	2.585.001	2.585.001
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.585.001</b>	<b>2.585.001</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.585.001</b>	<b>2.585.001</b>
Andre tilgodehavender		10.565	6.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.565</b>	<b>6.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>38.139</b>	<b>183.823</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>48.704</b>	<b>189.823</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.633.705</b>	<b>2.774.824</b>

## Balance 31. dec. 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		357.418	430.274
<b>Egenkapital</b>		<b>437.418</b>	<b>510.274</b>
Hensættelse til udskudt skat		6.445	26.948
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>6.445</b>	<b>26.948</b>
Langfristet gæld til realkreditinstitutter		1.631.392	1.677.018
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b>1.631.392</b>	<b>1.677.018</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		45.000	43.211
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	18.625
Kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse		413.063	405.472
Anden gæld, herunder skyldige skatter mv. (kortfristet)		90.387	93.276
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		<b>558.450</b>	<b>560.584</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.189.842</b>	<b>2.237.602</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.633.705</b>	<b>2.774.824</b>



## Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 2.585 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 202 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 241 t.kr.

	Gæld Primo	Gæld Ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	1.677.018	1.631.392	1.350.000
<b>I alt</b>	<b>1.677.018</b>	<b>1.631.392</b>	<b>1.350.000</b>

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.676 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 2.585 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 850 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Claus Kiilstofte Pihlmann

Navn returneret af MitId: Claus Kiilstofte Pihlmann

Direktør

ID: 4b8c600c-544b-484c-aab6-e1fbbadc70b5

IP-adresse: 87.49.147.156:20779

Dato for underskrift: 27-05-2025 12:26:34 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



### Hamid Norasi

Navn returneret af MitId: Hamid Norasi

Adm. Direktør og Dirigent

ID: af796518-9ce6-4276-856a-983e33548130

IP-adresse: 85.191.66.240:34375

Dato for underskrift: 28-05-2025 21:24:46 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 313170gQSPH252582382