

Kamper+Andersen
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Toldbodgade 11
DK-4800 Nykøbing Falster
info@kamperandersen.dk
www.kamperandersen.dk
Telefon: +45 54 85 11 33
CVR: DK 31 57 93 09
Bank: 4955 12753160

Piil Ejendomsselskab ApS

CVR-nr. 10 04 81 68

Strandmarken 3
4800 Nykøbing F.

Årsrapport 2024 (regnskabsperiode 1. januar 2024 - 31. december 2024)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
3. februar 2025

Henrik Borgdorf Piil
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Piil Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen erklærer, at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Det er min 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 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 30. januar 2025

I direktionen:

Henrik Borgdorf Piil

Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Piil Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Piil Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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.

Nykøbing F., den 30. januar 2025

Kamper + Andersen

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 31 57 93 09

Martin Oluf Andersen
statsautoriseret revisor
mne30250

Selskabsoplysninger

Selskabet	Piil Ejendomsselskab ApS Strandmarken 3 4800 Nykøbing F.
	CVR-nr.: 10 04 81 68
	Hjemsted: Guldborgsund
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Henrik Borgdorf Piil
Revisor	Kamper + Andersen Statsautoriseret revisionsaktieselskab Toldbodgade 11 4800 Nykøbing F.

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive investeringsvirksomhed i form af udlegning af fast ejendom og øvrige dermed beslægtet investeringsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at der kræver omtale i ledelsesberetningen

Årets resultat anses som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
Bruttofortjeneste		162.310	645.826
Personaleomkostninger	1	-361.093	0
Af- og nedskrivninger		-20.256	-1.688
Driftsresultat		-219.039	644.138
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-4.692	-690.000
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		20.978	0
Finansielle indtægter		187.880	0
Finansielle omkostninger	2	-38.375	-82.298
Ordinært resultat før skat		-53.248	-128.160
Skat af årets resultat	3	10.495	43.481
Årets resultat		-42.753	-84.679
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		-42.753	-84.679
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		0	0
Disponeret i alt		-42.753	-84.679

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
Investeringsejendomme	4	6.990.000	8.930.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	149.336	169.592
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	6	0	1.017.225
Materielle anlægsaktiver		7.139.336	10.116.817
Anlægsaktiver		7.139.336	10.116.817
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.382	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		303.287	0
Andre tilgodehavender		8.231	56.794
Kortfristede tilgodehavender		315.900	56.794
Likvide beholdninger		870	3.274.169
Omsætningsaktiver		316.770	3.330.963
Aktiver i alt		7.456.106	13.447.780

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.590.238	4.632.991
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Egenkapital		4.715.238	4.757.991
Hensættelser til udskudt skat		375.522	384.380
Hensatte forpligtelser		375.522	384.380
Gæld til realkreditinstitutter	7	1.859.356	3.518.882
Langfristede gældsforpligtelser		1.859.356	3.518.882
Kortfristet del af langfristet gæld	7	105.679	203.983
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	3.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		273.287	455.795
Gæld til tilknyttede virksomheder		91.711	834.316
Selskabsskat		0	230.692
Anden gæld		35.313	61.741
Kortfristede gældsforpligtelser		505.990	4.786.527
Gældsforpligtelser		2.365.346	8.305.409
Passiver i alt		7.456.106	13.447.780
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Selskabskapital		
Saldo primo	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	0
Saldo ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overført resultat		
Saldo primo	4.632.991	4.717.670
Årets resultat	-42.753	-84.679
Overført fra overkurs ved emission	0	0
Saldo ultimo	<u>4.590.238</u>	<u>4.632.991</u>
Foreslået udbytte		
Saldo primo	0	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Årets resultat	0	0
Saldo ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital	<u>4.715.238</u>	<u>4.757.991</u>

Noter

	2024	2023
1 Personalemkostninger		
Lønninger og gager	356.456	0
Pensioner	0	0
Omkostninger til social sikring	4.637	0
	361.093	0
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	1	0
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	3.846
Øvrige finansielle omkostninger	38.375	78.452
	38.375	82.298
3 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat	-1.637	230.692
Regulering af udskudt skat	-8.858	-274.173
	-10.495	-43.481

Noter

	2024	2023
4 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	11.005.918	11.005.918
Årets tilgang	1.054.657	0
Årets afgang	-4.338.098	0
Kostpris 31. december	<u>7.722.477</u>	<u>11.005.918</u>
Værdireguleringer 1. januar	-2.075.918	-1.305.918
Tilbageførsel af værdiregulering ved salg	1.348.098	0
Årets værdireguleringer	-4.657	-770.000
Værdireguleringer 31. december	<u>-732.477</u>	<u>-2.075.918</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>6.990.000</u>	<u>8.930.000</u>
Dagsværdi af investeringsejendomme	6.990.000	
Ændringer i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen som dagsværdiregulering af investeringsejendomme.	<u>-4.657</u>	
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	171.280	0
Årets tilgang	0	171.280
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>171.280</u>	<u>171.280</u>
Afskrivninger 1. januar	1.688	0
Årets afskrivninger	20.256	1.688
Afskrivninger 31. december	<u>21.944</u>	<u>1.688</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>149.336</u>	<u>169.592</u>

Noter

	2024	2023
6 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar	0	0
Årets tilgang	0	1.017.225
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	0	1.017.225
Afskrivninger 1. januar	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Afskrivninger 31. december	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	1.017.225

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31. december 2024	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.965.035	105.679	1.859.356	1.429.160
	1.965.035	105.679	1.859.356	1.429.160

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er datterselskab i sambeskatning med IDE Holding 2000 ApS. Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 1.965, er der givet pant i grunde og bygninger på t.kr. 4.585, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 5.960.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 3.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 0 deponeret til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve på i alt t.kr. 3.000 er i selskabets besiddelse. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 5.960.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning fratrukket årets vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter faktureret salg af varer og tjenesteydelser samt lejeindtægter. Indregning sker, når

- levering er fundet sted inden regnskabsårets udløb
- der foreligger en forpligtende salgsaftale
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget, eller modtagelse kan forventes med rimelig sikkerhed

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

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning samt øvrige omkostninger der er anvendt til driften af udlejningsejendommene.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger mv. til selskabets personale.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktiviteter.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Hvis en ejendom er udbudt til salg til en lavere værdi end den beregnede kapitalværdi, nedskrives værdien til denne lavere værdi.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet m.v., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Ledelsen har fastsat afkastkravet på selskabets ejendomme til henholdsvis 5,50% og 6,00% alt efter beliggenhed og den erhvervsmæssige anvendelse af ejendommene.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Forventet restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-7 år	70 t.kr.

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 henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

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.

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 nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henrik Borgdorf Piil

Direktør

Serienummer: 9d70f84f-15c6-4934-996b-f5b1c00a55d3

IP: 77.33.xxx.xxx

2025-02-04 11:57:39 UTC



Martin Oluf Andersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kamper+Andersen

Serienummer: 5c56036d-8d7b-49ad-848c-364ab510281c

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-02-04 12:02:13 UTC



Henrik Borgdorf Piil

Dirigent

Serienummer: 9d70f84f-15c6-4934-996b-f5b1c00a55d3

IP: 77.33.xxx.xxx

2025-02-04 12:20:12 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter