

## **Pilebæk Ejendomme ApS**

**Pilebækvej 1**

**4632 Bjæverskov**

**(CVR-nr. 39 63 17 68)**

## **Årsrapport for 2024**

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. maj 2025

---

Flemming Hansen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	<b>3</b>
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	<b>4</b>
<b>Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	<b>5</b>
Resultatopgørelse	<b>9</b>
Balance	<b>10</b>
Noter	<b>12</b>

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Pilebæk Ejendomme ApS  
Pilebækvej 1  
4632 Bjæverskov

CVR-nr.: 39 63 17 68  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

**Direktion** Dennis Buch Olsen  
Flemming Hansen

## Ledelsespåtegning

3

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjæverskov, den 16. maj 2025

### Direktion

Dennis Buch Olsen

Flemming Hansen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

4

### Til kapitalejerne i Pilebæk Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Pilebæk Ejendomme ApS for 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 - opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens 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, som ledelsen 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.

Køge, den 16. maj 2025

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 58 99 92

Rasmus Emil Dehn Larsen  
statsautoriseret revisor  
mne40762

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Pilebæk Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Materielle anlægsaktiver er i tidligere år målt til dagsværdi. Regnskabspraksis ændres således, at materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Selskabets ejendom udgør alene en domicilejendom som anvendes i koncernen, hvorfor praksisændringen afspejler en koncern tankegang.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. december 2024:  
For 2023 er årets resultat efter skat reduceret med t.kr. 65, medens egenkapitalen pr. 31. december 2023 reduceret med t.kr. 306.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

## Anvendt regnskabspraksis

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå virksomhedens nettoomsætning, herunder omkostninger til forsikring, vedligeholdelse og grundskyld.

### Finansielle poster

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

### 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.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning 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.

Moderselskabet Kjulerup Auto og pladeværksted ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som 'Skyldigt sambeskatningsbidrag' eller 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag'.

## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. 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 eventuel restværdi:

Investeringsejendomme, 25 år, restværdi 50 % af kostpris

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### 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.

#### Tilgodehavender

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

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

**Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

9

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>263.329</b>	<b>264.634</b>
Af- og nedskrivninger	-82.897	-82.897
<b>Driftsresultat</b>	<b>180.432</b>	<b>181.737</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-111.223	-95.603
Andre finansielle omkostninger	-129.762	-131.831
<b>Resultat før skat</b>	<b>-60.553</b>	<b>-45.697</b>
3 Skat af årets resultat	13.176	9.671
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-47.377</b>	<b>-36.026</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-47.377	-36.026
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>-47.377</b>	<b>-36.026</b>

Balance pr. 31. december

10

**AKTIVER**

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme	6.862.666	6.945.563
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.862.666</b>	<b>6.945.563</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>6.862.666</b>	<b>6.945.563</b>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	30.580	27.434
Andre tilgodehavender	0	3.042
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>30.580</b>	<b>30.476</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>176.592</b>	<b>33.154</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>207.172</b>	<b>63.630</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>7.069.838</b>	<b>7.009.193</b>

Balance pr. 31. december

11

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	3.692.315	-141.893
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>3.742.315</b>	<b>-91.893</b>
Udskudt skat	135.012	117.608
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b>135.012</b>	<b>117.608</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.938.953	2.078.342
Kreditinstitutter m.v.	1.026.280	1.056.156
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.000.000
<b>4 Langfristet gæld i alt</b>	<b>2.965.233</b>	<b>4.134.498</b>
Gæld til realkreditinstitutter	137.802	134.000
Kreditinstitutter m.v.	28.000	26.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.678.980
Anden gæld	61.476	10.000
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>227.278</b>	<b>2.848.980</b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b>3.192.511</b>	<b>6.983.478</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>7.069.838</b>	<b>7.009.193</b>
1 Selskabets væsentligste aktiviteter		
5 Eventualposter		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>1 Selskabets væsentligste aktiviteter</b> Virksomhedens formål er udlejning og investering i fast ejendom samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.		
<b>2 Personaleomkostninger</b> Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-30.580	-27.434
Årets regulering af udskudt skat	17.404	17.763
	<u>-13.176</u>	<u>-9.671</u>
<b>4 Langfristet gæld</b> Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>2.285.000</u>	<u>2.480.000</u>

**5 Eventualposter****Sambeskatning**

Pilebæk Ejendomme ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til Skattestyrelsen. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et

Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Kjulerup Auto og pladeværksted ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>2.910.000</u>	
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>6.862.666</u>	
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Ejerpantebrev i ejendom	<u>1.100.000</u>	
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>6.862.666</u>	

# 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.”

## Flemming Hansen

Direktion

Serienummer: flemming@kjulerupauto.dk

IP: 2.109.xxx.xxx

2025-05-16 09:10:22 UTC



## Dennis Buch Olsen

Direktion

Serienummer: e3efc533-88d0-4095-bd43-8c5554434e5f

IP: 2.109.xxx.xxx

2025-05-16 09:20:33 UTC



## Rasmus Emil Dehn Larsen

ADDERE REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR: 34589992

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere Revision Statsautoriseret Revisi...

Serienummer: 2fdb4635-5525-4eb9-a9c1-f6d949d15b40

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-05-16 10:47:47 UTC



## Flemming Hansen

Dirigent

Serienummer: flemming@kjulerupauto.dk

IP: 2.109.xxx.xxx

2025-05-16 11:55:01 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### 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.