

Piil Ejendomsselskab ApS

Herningvej 26B

4800 Nykøbing F

CVR-nr. 10048168

Årsrapport for 2015

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 1. april 2016



Henrik Piil
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Hoved- og nøgletal	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Piil Ejendomsselskab 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 1. april 2016

Direktion



Henrik Piil

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Piil Ejendomsselskab ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Piil Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

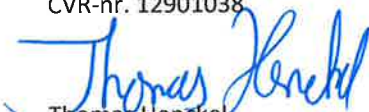
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Maribo, den 1. april 2016

aage maagensen

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 12901038



Thomas Henckel

Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Piil Ejendomsselskab ApS Herningvej 26B 4800 Nykøbing F
Telefon	54 85 15 38
Telefax	54 82 15 38
CVR-nr.	10048168
Stiftelsesdato	16. november 2000
Hjemsted	Guldborgsund
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Direktion	Henrik Piil
Revisor	aage maagensen statsautoriseret revisionsaktieselskab C. E. Christiansens Vej 56 4930 Maribo CVR-nr.: 12901038
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S Jernbanegade 19 4800 Nykøbing F

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendomme mv.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Hoved- og nøgletal

Virksomhedens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:
Hovedtal er i tusinder.

	2015	2014	2013	2012	2011
Indtjeningsbidrag / EBITDA	1.446	775	923	539	-781
Årets resultat	806	183	331	-20	-1.152
Aktiver i alt	19.974	20.065	19.780	19.686	19.954
Egenkapital i alt	5.002	4.196	4.013	3.682	3.702
Investering i materielle anlægsaktiver	0	697	0	0	65
Afkastningsgrad (%)	7,22	3,89	4,68	2,72	-3,74
Soliditetsgrad (%)	25,04	20,91	20,29	18,70	18,55

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Piil Ejendomsselskab ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Huslejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang (faktureringsmetoden). Huslejeindtægten indregnes eksklusiv moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende lokaler og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen. Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes til indfrielsesværdien på balancetidspunktet hvilket vil være balancedagens kurs på den underliggende obligationsserie.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Forklaring af nøgletal

Hoved- og nøgletal er opgjort efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal".

$$\text{Afkastningsgrad (\%)} = \frac{(\text{Driftsresultat} + \text{Finansielle indtægter}) \times 100}{\text{Gns. aktiver}}$$

$$\text{Egenkapitalandel (soliditet) (\%)} = \frac{\text{Egenkapital i alt} \times 100}{\text{Passiver i alt}}$$

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.188.107	980.951
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	-346.747
Dagsværdireguleringer af gæld		258.000	141.249
Driftsresultat		1.446.107	775.453
Finansielle indtægter	1	0	61
Finansielle omkostninger	2	-542.872	-611.917
Resultat før skat		903.235	163.597
Skat af årets resultat	3	-97.278	19.789
Årets resultat		805.957	183.386
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		805.957	183.386
		805.957	183.386

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	19.850.000	19.850.000
Materielle anlægsaktiver		19.850.000	19.850.000
Anlægsaktiver		19.850.000	19.850.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		101.926	116.774
Tilgodehavende selskabsskat		0	81.772
Andre tilgodehavender		20.752	15.765
Tilgodehavender		122.678	214.311
Andre værdipapirer og kapitalandele		936	938
Værdipapirer og kapitalandele		936	938
Omsætningsaktiver		123.614	215.249
Aktiver		19.973.614	20.065.249

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.877.032	4.071.075
Egenkapital	5	5.002.032	4.196.075
Hensættelser til udskudt skat		1.668.641	1.583.547
Hensatte forpligtelser		1.668.641	1.583.547
Gæld til realkreditinstitutter		10.653.812	11.034.346
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		825.000	675.000
Anden gæld		450.112	447.703
Langfristede gældsforpligtelser	6	11.928.924	12.157.049
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		486.082	335.930
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		494.509	889.328
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.711	136.153
Gæld til tilknyttede virksomheder		215.740	753.560
Selskabsskat		12.184	0
Anden gæld		146.791	9.707
Periodeafgrænsningsposter		0	3.900
Kortfristede gældsforpligtelser		1.374.017	2.128.578
Gældsforpligtelser		13.302.941	14.285.627
Passiver		19.973.614	20.065.249
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Noter

	2015	2014
1. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	61
	0	61
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	11.806	8.271
Andre finansielle omkostninger	531.066	603.646
	542.872	611.917
3. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	12.184	-81.772
Regulering af udskudt skat	85.094	61.983
	97.278	-19.789
4. Investeringsjendomme		
Kostpris primo	17.673.718	16.976.971
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	696.747
Kostpris ultimo	17.673.718	17.673.718
Opskrivninger primo	2.176.282	2.523.029
Årets opskrivninger	0	200.000
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-546.747
Opskrivninger ultimo	2.176.282	2.176.282
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.850.000	19.850.000

5. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	125.000	4.071.075	4.196.075
Forslag til årets resultatdisponering		805.957	805.957
	125.000	4.877.032	5.002.032

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	10.653.812	166.082	8.813.300
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	825.000	320.000	0
Anden gæld	450.112	0	450.112
	11.928.924	486.082	9.263.412

Noter

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Ide Holding 2000 ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 10.487, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 19.850.

Til sikkerhed for tilknyttede virksomheders mellemværende med pengeinstitut har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 5.050 med pant i grunde og bygninger bogført værdi tkr. 19.850.

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for tilknyttede virksomheders gæld til pengeinstitut.