

EJENDOMSAKTIESELSKABET PILE ALLE 25

Store Kongensgade 24
1264 København K

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

28/05/2018

Michael Tarding
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--------------------------------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

EJENDOMSAKTIESELSKABET PILE ALLE 25

Store Kongensgade 24

1264 København K

Telefonnummer: 33764710

Fax: 33327606

CVR-nr: 21500615

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Revisor

ROS REVISION - REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Holte Midtpunkt 20, 2

2840 Holte

DK Danmark

CVR-nr: 30520963

P-enhed: 1014224536

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsaktieselskabet Pile Alle` 25-25A.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver regnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver. finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30/03/2018

Direktion

Michael Tarding

Bestyrelse

Thomas Troelsgård

Lars Rieves Jensen

Inge Lise Petersen

Marianne Winter

Anders Arnholt Kragh

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EJENDOMSAKTIESELSKABET PILE ALLE 25

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSAKTIESELSKABET PILE ALLE 25 for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Holte, 30/03/2018

Per Top
Registreret revisor
ROS REVISION - REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 30520963

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive ejendommen Pile alle` 25-25A.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er efter regskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraks

Årsrapporten for ejendomsaktieselskabet Pile Alle` 25-25A for 2017 er aflagt i overensstemmelse med års-regnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger der tidsmæssigt 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelse

Indtægtskriterier

Lejeindtægter medtages i resultatopgørelsen efter de budgetterede forventede indtægter. Lejebetingede udgifter periodiseres i overensstemmelse hermed. Øvrige udgifter der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der afskrives ikke på ejendommen.

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 afskrivninger.

Skyldig skat og udskudt skat

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende

Gæld

Prioritetsgæld måles til amoriseret kostpris.

Øvrige gældposter som omfatter anden gæld måles til amoriseret kostpris, sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		1.041.052	937.557
Vareforbrug		-58.862	-142.582
Bruttoresultat		982.190	794.975
Administrationsomkostninger		-116.333	-211.596
Andre driftsomkostninger		-428.946	-459.910
Resultat af ordinær primær drift		436.911	123.469
Andre finansielle indtægter		0	4.000
Øvrige finansielle omkostninger		-150.117	-155.372
Ordinært resultat før skat		286.794	-27.903
Skat af årets resultat	1	0	52.000
Årets resultat		286.794	24.097
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		286.794	24.097
I alt		286.794	24.097

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		36.000.000	36.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		253.740	312.602
Materielle anlægsaktiver i alt	2	36.253.740	36.312.602
Anlægsaktiver i alt		36.253.740	36.312.602
Andre tilgodehavender		210.791	215.129
Tilgodehavender i alt		210.791	215.129
Likvide beholdninger		1.433.545	1.281.797
Omsætningsaktiver i alt		1.644.336	1.496.926
Aktiver i alt		37.898.076	37.809.528

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		534.200	534.200
Andre reserver		34.480.682	34.480.682
Overført resultat		-9.711.685	-9.998.479
Egenkapital i alt		25.303.197	25.016.403
Hensættelse til udskudt skat		6.506.000	6.506.000
Hensatte forpligtelser i alt		6.506.000	6.506.000
Gæld til realkreditinstitutter		5.023.503	5.176.750
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		70.561	79.598
Ansvarlig lånekapital		360.988	360.988
Langfristede gældsforpligtelser i alt		5.455.052	5.617.336
Gæld til realkreditinstitutter		154.248	151.706
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		479.579	518.083
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		633.827	669.789
Gældsforpligtelser i alt		6.088.879	6.287.125
Passiver i alt		37.898.076	37.809.528

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	534.200	34.480.682	-9.998.479	25.016.403
Årets resultat			286.794	286.794
Egenkapital, ultimo	534.200	34.480.682	-9.711.685	25.303.197

Noter

1. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	0	52.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>0</u>	<u>52.000</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	1519318	0	1603864
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	1519318	0	1603864
Opskrivninger primo	34480682	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
Opskrivninger ultimo	34480682	0	0
Af- og nedskrivning primo	0	0	-1291262
Årets afskrivning	0	0	-58862
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	0	-1350124
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3600000	0	243740

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantebrev på 150.000 kr. i selskabets ejendom.

Ud over prioritetsgælden er der i selskabet ikke yderligere eventualforpligtelser.