

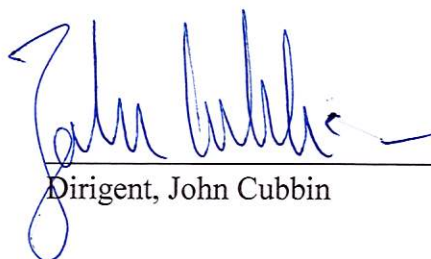
Pias Ejendomme A/S

Universitetsparken 2
4000 Roskilde
CVR-nr. 27 47 75 69

Årsrapport 2015/16

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 2/12-16



Dirigent, John Cubbin

Indholdsfortegnelse

	side
Påtegning og selskabsoplysninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance pr. 30. september	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Pias Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Vi kan tillige oplyse, at ingen af selskabets aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de i årsrapporten anførte, og at der ikke påhviler selskabet eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

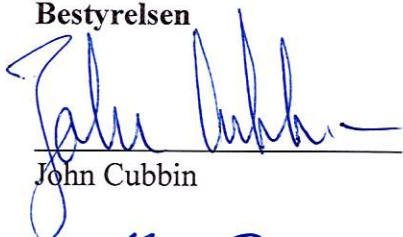
Roskilde, den 10. november 2016

Direktionen



Pia Cubbin

Bestyrelsen



John Cubbin



Linnea Weinreich



Michael Plæhn

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Pias Ejendomme A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Pias Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Roskilde, den 10. november 2016

CHRISTENSEN KJÆRULFF
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 15 91 56 41



Brian Hansen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Pias Ejendomme A/S
Universitetsparken 2
4000 Roskilde

Telefon: 46 36 11 99

Telefax: 43 32 18 32

CVR-nr.: 27 47 75 69

Stiftet: 8. december 2003

Hjemsted: Roskilde

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Bestyrelse

John Cubbin, Formand
Linnea Weinreich
Michael Plæhn

Direktion

Pia Cubbin, Direktør

Revision

CHRISTENSEN KJÆRULFF
Statsautoriserede Revisorer
Store Kongensgade 68
1022 København K

Bankforbindelse

Nykredit A/S
Københavnsvej 45-47
4000 Roskilde

Regnskabspraksis

Årsregnskabet for Pias Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg eller fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og nominelt beløb.

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

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen

Lejeindtægter indregnes, såfremt der er indgået lejekontrakt, og lejen vedrører regnskabsperioden.

Regnskabspraksis - fortsat

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration. Omkostninger periodiseres.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger vedrørende realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, og amortisering af realkreditlån.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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 en vurdering af aktivernes forventede brugstider og scrapværdier:

	Brugstid	Scrapværdi
Bygninger inkl. opskrivninger	100 år	t.kr. 2.500
Installationer	10 år	t.kr. 0

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 afskrivninger.

Regnskabspraksis - fortsat

Udlån

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteværdier, 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 skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Regnskabspraksis - fortsat

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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Finansielle instrumenter, rentesikring

Rentesikring måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien indregnes sammen med de gældsforpligtelser rentesikringen vedrører. Modposten hertil, som er dagsværdien fratrukket skatteværdien heraf indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTORESULTAT	1.147.435	1.045.299
2 Afskrivninger	-179.086	-128.722
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	968.349	916.577
Finansielle indtægter	44.584	108.000
Finansielle omkostninger	-334.559	-425.549
RESULTAT FØR SKAT	678.374	599.028
3 Skat af årets resultat	-149.265	-133.022
ÅRETS RESULTAT	529.109	466.006

Forslag til resultatdisponering

Udbytte for regnskabsåret	630.000	450.000
Reserve for nettoopskrivninger	-17.089	-17.089
Overført resultat	-83.802	33.095
FORDELT	529.109	466.006

Balance pr. 30. september

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger	<u>14.167.839</u>	<u>14.346.925</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>14.167.839</u>	<u>14.346.925</u>
Andre tilgodehavender	<u>600.000</u>	<u>1.200.000</u>
Finansielle anlægsaktiver	<u>600.000</u>	<u>1.200.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>14.767.839</u>	<u>15.546.925</u>
Andre tilgodehavender	285.742	299.500
Periodeafgrænsningsposter	<u>3.300</u>	<u>3.300</u>
Tilgodehavender	<u>289.042</u>	<u>302.800</u>
Likvide beholdninger	<u>511.557</u>	<u>622.395</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>800.599</u>	<u>925.195</u>
AKTIVER	<u>15.568.438</u>	<u>16.472.120</u>

Balance pr. 30. september

Passiver

<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Selskabskapital	2.001.000	2.000.000
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	0	0
Reserve for nettoopskrivninger	1.555.019	1.572.108
Overført resultat	350.668	625.678
Foreslået udbytte for regnskabsåret	630.000	450.000
4 EGENKAPITAL	<u>4.536.687</u>	<u>4.647.786</u>
5 Hensættelser til udskudt skat	507.000	524.000
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>507.000</u>	<u>524.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter	8.294.688	8.129.852
7 Langfristede gældsforpligtelser	<u>8.294.688</u>	<u>8.129.852</u>
7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	91.057	91.022
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.000	17.507
6 Selskabsskat	114.558	131.941
Anden gæld	2.020.448	2.930.012
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>2.230.063</u>	<u>3.170.482</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>10.524.751</u>	<u>11.300.334</u>
PASSIVER	<u>15.568.438</u>	<u>16.472.120</u>
8 Eventualposter m.v.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Ejerforhold		

Noter

1 Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i faste udlejningsejendomme.

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
2 Afskrivninger		
Bygninger	<u>179.086</u>	<u>128.722</u>
	<u>179.086</u>	<u>128.722</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	112.617	131.941
Regulering af udskudt skat	<u>36.648</u>	<u>1.081</u>
	<u>149.265</u>	<u>133.022</u>

Noter

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital kr.	Reserve for udlån og sikkerheds- stilling kr.	Reserve for nettoopskriv- ninger kr.	Overført resultat kr.	Foreslået Udbytte kr.
Egenk., primo	2.000.000	0	1.572.108	625.678	450.000
Kapitalforhøjelse	1.000	0	0	-1.000	0
Værdiændring	0	-243.856	0	0	0
Skat heraf	0	53.648	0	0	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	-450.000
Disponering	0	190.208	-17.089	-274.010	630.000
Egenk., ultimo	<u>2.001.000</u>	<u>0</u>	<u>1.555.019</u>	<u>350.668</u>	<u>630.000</u>

Selskabskapitalen består af 4.000 aktier á nominelt kr. 500.
Kapitalen er ikke opdelt i særlige klasser.

Selskabskapitalen er forhøjet med kr. 1.000 i året.

5 Hensættelser til udskudt skat

	30/9 2016 kr.	30/9 2015 kr.
Hensættelser til udskudt skat, primo	524.000	523.000
Regulering af udskudt skat vedr. egenkapitalbevægelser	-53.648	-81
Udskudt skat af årets resultat	36.648	1.081
	<u>507.000</u>	<u>524.000</u>

6 Selskabsskat

Skyldig selskabsskat, primo	131.941	34.280
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	-130.000	0
Overført til administrationselskab	0	-34.280
Skyldig skat vedrørende tidligere år	1.941	0
Beregnet selskabsskat for indeværende år	112.617	131.941
Skyldig selskabsskat	<u>114.558</u>	<u>131.941</u>

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt primo kr.	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	<u>8.129.852</u>	<u>8.294.688</u>	<u>91.057</u>	<u>7.337.173</u>
	<u>8.129.852</u>	<u>8.294.688</u>	<u>91.057</u>	<u>7.337.173</u>

8 Eventualposter m.v.

Selskabet har på balancedagen en momsreguleringsforpligtelse på t.kr. 3, som ikke er indregnet i balancen, idet den ikke forventes at blive aktuel.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bankgæld har selskabet udstedt følgende pantebreve, med pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør t.kr. 14.168.

<u>Vedr.</u>	<u>t.kr.</u>
For gæld til realkreditinstitutter, realkreditpantebreve	7.929
For bankmellemværende, ejerpantebrev	1.400

10 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af kapitalen.

<u>Navn:</u>	<u>Hjemsted:</u>	<u>CVR-nr.</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Stemmeandel</u>
Cubbin Holding A/S	Ølsted	26552753	33,33%	33,33%
Weinreich Holding ApS	Holbæk	30925424	33,33%	33,33%
MIKA Holding ApS	Gadstrup	35465510	33,33%	33,33%