

Pias Ejendomme A/S
Universitetsparken 2
4000 Roskilde
CVR-nr. 27 47 75 69

Årsrapport for 2022/23
(20. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 20. december 2023

John Cubbin
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	10
Balance 30. september	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Pias Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 20. december 2023

Direktion

Pia Cubbin

Bestyrelse

John Cubbin
formand

Linnea Weinreich

Michael Plæhn

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Pias Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Pias Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 20. december 2023

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Brian Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33311

Selskabsoplysninger

Selskabet

Pias Ejendomme A/S
Universitetsparken 2
4000 Roskilde

CVR-nr.: 27 47 75 69

Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Stiftet: 8. december 2003

Hjemsted: Roskilde

Bestyrelse

John Cubbin, formand
Linnea Weinreich
Michael Plæhn

Direktion

Pia Cubbin

Revisor

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Store Kongensgade 68
1264 København

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 623.911, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på kr. 4.708.045.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Pias Ejendomme A/S for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	100 år	2.500 t.kr.
Installationer	10 år	0 t.kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer består af børsnoterede aktier og måles til dagsværdi på balancedagen.

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Pias Ejendomme A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Selskabet er sambeskattet 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. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 juri-diske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af af-holdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 amortise-ring af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.324.468	1.295.856
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-182.039	-179.086
Resultat før finansielle poster		1.142.429	1.116.770
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		57.130	131.205
Finansielle indtægter		39.215	23.950
Finansielle omkostninger		-461.849	-533.244
Resultat før skat		776.925	738.681
Skat af årets resultat	1	-153.014	-208.612
Årets resultat		<u>623.911</u>	<u>530.069</u>
Foreslået udbytte		600.000	1.200.000
Overført resultat		23.911	-669.931
		<u>623.911</u>	<u>530.069</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		12.982.142	13.093.321
Materielle anlægsaktiver		12.982.142	13.093.321
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		8.000	10.000
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		1.100.000	1.100.000
Finansielle anlægsaktiver		1.108.000	1.110.000
Anlægsaktiver i alt		14.090.142	14.203.321
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		60.581	43.442
Andre tilgodehavender		25.000	105.656
Periodeafgrænsningsposter		19.350	21.653
Tilgodehavender		104.931	170.751
Værdipapirer		0	1.400.372
Værdipapirer		0	1.400.372
Likvide beholdninger		167.734	765.444
Omsætningsaktiver i alt		272.665	2.336.567
Aktiver i alt		14.362.807	16.539.888

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		2.001.000	2.001.000
Reserve for opskrivninger		1.435.398	1.452.487
Overført resultat		671.647	630.647
Foreslået udbytte for regnskabsåret		600.000	1.200.000
Egenkapital		<u>4.708.045</u>	<u>5.284.134</u>
Hensættelse til udskudt skat		364.737	388.056
Hensatte forpligtelser i alt		<u>364.737</u>	<u>388.056</u>
Prioritetsgæld		6.703.874	6.693.377
Langfristede gældsforpligtelser	2	<u>6.703.874</u>	<u>6.693.377</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.125	7.367
Selskabsskat		136.395	333.178
Anden gæld		2.110.031	3.503.176
Deposita		330.600	330.600
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.586.151</u>	<u>4.174.321</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.290.025</u>	<u>10.867.698</u>
Passiver i alt		<u>14.362.807</u>	<u>16.539.888</u>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse

	Virk- somheds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	2.001.000	1.452.487	630.647	1.200.000	5.284.134
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.200.000	-1.200.000
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-17.089	17.089	0	0
Årets resultat	0	0	23.911	600.000	623.911
Egenkapital 30. september 2023	2.001.000	1.435.398	671.647	600.000	4.708.045

Noter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	181.654	382.734
Årets udskudte skat	-23.319	-178.970
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-5.321	4.848
	<u>153.014</u>	<u>208.612</u>

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2022	Gæld 30. september 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	6.693.377	6.703.874	0	6.682.881
	<u>6.693.377</u>	<u>6.703.874</u>	<u>0</u>	<u>6.682.881</u>

3 Eventualforpligtelser

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med danske kapitalinteresser. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, bankgæld og grundejerforening er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør t.kr. 12.982. Pantsætningen udgør nominelt kr. 8.227 og omfatter en restgæld samt kassekredit på i alt t.kr. 8.755.

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.”

Michael Plæhn

Bestyrelse

Serienummer: 666fbee4e30-4cc2-bc0a-a0e447072063

IP: 2.109.xxx.xxx

2023-12-21 13:16:55 UTC



Linnea Weinreich

Bestyrelse

Serienummer: 2a9223f8-de06-4cf4-b260-89689cb744eb

IP: 2.109.xxx.xxx

2023-12-21 14:03:17 UTC



Pia Lise Cubbin

Direktør

Serienummer: b5d5dc5b-209c-4d16-b0ca-6822489cbc80

IP: 93.161.xxx.xxx

2023-12-21 14:41:40 UTC



John Cubbin

Bestyrelse

Serienummer: 1ff4577a-a274-4cde-95bc-10ed3711318b

IP: 93.161.xxx.xxx

2023-12-21 16:47:49 UTC



Brian Hansen

CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET

REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 15915641

Revisor

Serienummer: 6f9b2bd0-5b73-4fc4-add5-7f90d0ad72ee

IP: 176.22.xxx.xxx

2023-12-21 20:59:06 UTC



John Cubbin

Dirigent

Serienummer: 1ff4577a-a274-4cde-95bc-10ed3711318b

IP: 93.161.xxx.xxx

2023-12-22 07:58:18 UTC



Penneo dokumentnøgle: STVFZ-DKBB7-H517G-TJFNW-L2IEX-O3G8M

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**