

PI Ejendomme ApS
Toldbodvej 9, 7100 Vejle

Årsrapport for
2015/16

CVR-nr. 27 70 53 67

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. september 2016.

Palle Grøn Iversen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for PI Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 2. september 2016

Direktion

Palle Grøn Iversen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i PI Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PI Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Vejle, den 2. september 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Christian Holm
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

PI Ejendomme ApS
Toldbodvej 9
7100 Vejle

CVR-nr.: 27 70 53 67
Hjemsted: Vejle
Regnskabsår: 1. maj - 30. april
13. regnskabsår

Direktion

Palle Grøn Iversen

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gunhilds Plads 2
7100 Vejle

Modervirksomhed

PI Group Holding ApS

Dattervirksomhed

Ejendomsselskabet Sønderbrogade 40-42 ApS, Vejle

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Selskabet har lukket CHF-terminsforretning, hvilket har påvirket resultatet i 2015/16 positivt med 551 tkr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PI Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i periodeafgrænsningsposter under henholdsvis tilgodehavender og gældsforpligtelser.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i periodeafgrænsningsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme, der indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder vedligeholdelse, forsikringer og ejendomsskat m.v.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, der indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel 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 foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter PI Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	944.680	826.277
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-171.287	-165.181
Resultat før finansielle poster	773.393	661.096
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	445.122	345.433
Andre finansielle indtægter	551.399	1.478
Andre finansielle omkostninger	-153.611	-2.173.659
Resultat før skat	1.616.303	-1.165.652
1 Skat af årets resultat	-258.000	364.992
Årets resultat	1.358.303	-800.660
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	445.122	345.433
Overføres til overført resultat	913.181	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.146.093
Disponeret i alt	1.358.303	-800.660

Balance 30. april

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	16.328.996	15.674.057
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.328.996</u>	<u>15.674.057</u>
3	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1.629.612	1.261.452
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.629.612</u>	<u>1.261.452</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.958.608</u>	<u>16.935.509</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	17.594
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	350.000	1.156.244
	Tilgodehavende selskabsskat	46.523	502.992
	Andre tilgodehavender	47.866	47.866
	Periodeafgrænsningsposter	36.389	34.544
	Tilgodehavender i alt	<u>480.778</u>	<u>1.759.240</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>480.778</u>	<u>1.759.240</u>
	Aktiver i alt	<u>18.439.386</u>	<u>18.694.749</u>

Balance 30. april

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
4	Anpartskapital	125.000	125.000
5	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.414.824	969.702
6	Overført resultat	23.161	-890.022
	Egenkapital i alt	<u>1.562.985</u>	<u>204.680</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.166.523	862.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.166.523</u>	<u>862.000</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	4.112.320	4.530.057
	Deposita	24.000	24.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.136.320</u>	<u>4.554.057</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	420.809	262.680
	Gæld til pengeinstitutter	2.641.091	2.554.313
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	49.961	52.257
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.445	1.445
	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.247.507	4.778.394
	Anden gæld	105.957	77.273
	Periodeafgrænsningsposter	89.788	5.347.650
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.573.558</u>	<u>13.074.012</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>15.709.878</u>	<u>17.628.069</u>
	Passiver i alt	<u>18.439.386</u>	<u>18.694.749</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**9 Eventualposter**

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-46.523	-502.992
Regulering af udskudt skat	<u>304.523</u>	<u>138.000</u>
	<u>258.000</u>	<u>-364.992</u>
2. Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris primo		17.282.322
Tilgang		<u>826.226</u>
Kostpris ultimo		<u>18.108.548</u>
Nedskrivninger primo		1.608.265
Årets afskrivninger		<u>171.287</u>
Afskrivninger ultimo		<u>1.779.552</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>16.328.996</u>
3. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Anskaffelsessum primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Kostpris ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Opskrivninger primo	1.136.452	867.981
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	<u>368.160</u>	<u>268.471</u>
Opskrivninger ultimo	<u>1.504.612</u>	<u>1.136.452</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.629.612</u>	<u>1.261.452</u>
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsselskabet Sønderbrogade 40-42 ApS	Vejle	100 %

Noter

	<u>30/4 2016</u>	<u>30/4 2015</u>		
4. Anpartskapital				
Anpartskapital primo	125.000	125.000		
	125.000	125.000		
5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				
Reserve for opskrivninger primo	969.702	624.269		
Resultatandel	445.122	345.433		
	1.414.824	969.702		
6. Overført resultat				
Overført resultat primo	-890.020	-1.943.929		
Årets overførte resultat	913.181	-1.146.093		
Tilskud fra moderselskab	0	2.200.000		
	23.161	-890.022		
7. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/4 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/4 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	420.809	2.192.937	4.533.129	4.792.737
Deposita	0	0	24.000	24.000
	420.809	2.192.937	4.557.129	4.816.737
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.533 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 16.329 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på nom. 4.400 t.kr. til sikkerhed for bankgæld til Jyske Bank A/S, der ligeledes giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Noter

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabets ejendom i Vejle er beliggende på lejet grund på Vejle Havn. Der er indgået lejekontrakt med Vejle Havn, der er uopsigelig fra udlejers side indtil den 30. september 2025, hvorefter den kan opsiges med 6 måneders varsel. Lejer kan til enhver tid opsige lejekontrakten med 6 måneders varsel. Forpligtelsen pr. 30. april 2016 udgør 91 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, PI Group Holding A/S CVR-nr. 21276286. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.