

P.I. Ejendomme ApS
Kløvermarken 23, 7190 Billund

Årsrapport for
2016

CVR-nr. 30 36 30 19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2017.

Carsten Vallentin Nieman
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Selskabsoplysninger

- 3 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

- 4 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 9 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for P.I. 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Billund, den 16. juni 2017

Direktion

Carsten Vallentin

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i P.I. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for P.I. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 16. juni 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Peder Nygaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

P.I. Ejendomme ApS
Kløvermarken 23
7190 Billund

CVR-nr.: 30 36 30 19
Stiftet: 22. marts 2007
Hjemsted: Billund
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
10. regnskabsår

Direktion

Carsten Vallentin, Vejle

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jupitervej 4
6000 Kolding

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P.I. 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Bygninger	50 år
-----------	-------

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

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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.

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 %.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	201.711	206.594
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-51.490	-51.490
Driftsresultat	150.221	155.104
Øvrige finansielle omkostninger	-77.151	-93.703
Resultat før skat	73.070	61.401
2 Skat af årets resultat	12.687	-3.950
Årets resultat	85.757	57.451
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	85.757	57.451
Disponeret i alt	85.757	57.451

Balance 31. december

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u></u>	<u></u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	3.676.816	3.728.306
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.676.816</u>	<u>3.728.306</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.676.816</u>	<u>3.728.306</u>
	Aktiver i alt	<u>3.676.816</u>	<u>3.728.306</u>
Passiver			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	126.000	126.000
5	Overført resultat	308.219	222.462
	Egenkapital i alt	<u>434.219</u>	<u>348.462</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	6.523	29.400
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>6.523</u>	<u>29.400</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	1.355.168	1.449.393
7	Gæld til pengeinstitutter	150.000	200.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.505.168</u>	<u>1.649.393</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	143.517	142.066
	Gæld til pengeinstitutter	436.939	418.725
	Anden gæld	1.150.450	1.140.260
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.730.906</u>	<u>1.701.051</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.236.074</u>	<u>3.350.444</u>
	Passiver i alt	<u>3.676.816</u>	<u>3.728.306</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i ejendomsbesiddelse og dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-22.877	13.500
Regulering af tidligere års skat	10.190	-9.550
	<u>-12.687</u>	<u>3.950</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	4.231.033	4.231.033
Kostpris ultimo	<u>4.231.033</u>	<u>4.231.033</u>
Af- og nedskrivninger primo	-502.727	-451.237
Årets af-/nedskrivninger	-51.490	-51.490
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-554.217</u>	<u>-502.727</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.676.816</u>	<u>3.728.306</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	126.000	126.000
	<u>126.000</u>	<u>126.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	222.462	165.011
Årets overførte overskud eller underskud	85.757	57.451
	<u>308.219</u>	<u>222.462</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.448.685	1.541.459
Heraf forfalder inden for 1 år	-93.517	-92.066
	<u>1.355.168</u>	<u>1.449.393</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
7. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	200.000	250.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-50.000</u>	<u>-50.000</u>
	<u>150.000</u>	<u>200.000</u>

8. Gældsforpligtelser	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	93.517	978.526	1.448.685	1.541.459
Gæld til pengeinstitutter	<u>50.000</u>	<u>0</u>	<u>200.000</u>	<u>250.000</u>
	<u>143.517</u>	<u>978.526</u>	<u>1.648.685</u>	<u>1.791.459</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.449, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 3.677.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 400 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.