

EJENDOMSAKTIESELSKABET 'PILEHUSET'

Vesterbrogade 12
1620 København V

Årsrapport
1. november 2016 - 31. oktober 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

22/02/2018

Helena Koch
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSAKTIESELSKABET 'PILEHUSET'
Vesterbrogade 12
1620 København V

CVR-nr: 30619714
Regnskabsår: 01/11/2016 - 31/10/2017

Revisor TT REVISION, STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
Vester Voldgade 107
1552 København V
DK Danmark
CVR-nr: 29168504
P-enhed: 1011801311

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016/2017 for Ejendomsaktieselskabet "Pilehuset".

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2016 – 31. oktober 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21/11/2017

Direktion

Helena Koch
Direktør

Bestyrelse

Johan Lehrmann
Formand

Karen Inge Jørgensen

Dorrit Bruun Rasmussen

Michael Doberck

Najma Houlberg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EJENDOMSAKTIESELSKABET 'PILEHUSET'

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSAKTIESELSKABET 'PILEHUSET' for regnskabsåret 1. november 2016 - 31. oktober 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. oktober 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2016 - 31. oktober 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.

København, 21/11/2017

Torben Peter Madsen , mne33231
statsautoriseret revisor
TT REVISION, STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR: 29168504

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er ejerskab og administration af ejendommen beliggende Pile Allé 29-31.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ledelse ser ingen usikkerhed ved indregning og måling af de i årsrapporten anførte beløb.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret har udviklet sig som forventet.

Årets resultat – et underskud på t.kr. 129 før skat – anses for tilfredsstillende, selvom bestyrelsen for 2016/2017 budgetterede med et overskud på t.kr. 59.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år idet prioritetsgælden nu indregnes til amortiseret kostpris. Tidligere blev prioritetsgælden indregnet til kursværdi. Sammenligningstallene er ændret som følge heraf.

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.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen når lejen er forfalden til betaling. Nettoomsætningen er uden moms, idet selskabet ikke er momsregistreret.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Årets skat består af årets aktuelle skat samt forskydningen i udskudt skat. Beløbene vil blive indregnet i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efterfølgende måles ejendommen til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes med udgangspunkt i en årlig vurdering af ejendommens forventede fremtidige afkast i form af lejeindtægter fratrukket forventede driftsomkostninger. Nettoafkastet kapitaliseres med en for markedet aktuel forrentningsprocent for tilsvarende ejendomme. Den deraf følgende værdiregulering medtages direkte på egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendom og grund.

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

Fjernvarmeanlæg	15 år
Eltavle	15 år
Porttelefoner	10 år
Vaskeri	10 år
Elevatorer	20 år

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat og udskudt 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. nov. 2016 - 31. okt. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning		1.297.671	1.284.303
Eksterne omkostninger		-1.266.550	-973.125
Bruttoresultat		31.121	311.178
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-14.905	-19.512
Resultat af ordinær primær drift		16.216	291.666
Øvrige finansielle omkostninger		-144.782	-148.106
Ordinært resultat før skat		-128.566	143.560
Skat af årets resultat	1	28.308	-31.599
Årets resultat		-100.258	111.961
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-100.258	111.961
I alt		-100.258	111.961

Balance 31. oktober 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		53.700.000	43.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		23.128	38.033
Materielle anlægsaktiver i alt	2	53.723.128	43.038.033
Anlægsaktiver i alt		53.723.128	43.038.033
Andre tilgodehavender		119.193	114.452
Tilgodehavender i alt		119.193	114.452
Likvide beholdninger		672.995	848.182
Omsætningsaktiver i alt		792.188	962.634
Aktiver i alt		54.515.316	44.000.667

Balance 31. oktober 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		971.450	971.450
Andre reserver		41.329.740	32.982.048
Overført resultat		-1.752.336	-1.652.078
Egenkapital i alt		40.548.854	32.301.420
Hensættelse til udskudt skat		9.258.000	6.934.000
Hensatte forpligtelser i alt		9.258.000	6.934.000
Gæld til realkreditinstitutter		4.028.023	4.129.548
Modtagne forudbetalinger fra kunder		448.714	424.515
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	4.476.737	4.554.063
Gæld til realkreditinstitutter		101.525	98.573
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		130.200	112.611
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		231.725	211.184
Gældsforpligtelser i alt		4.708.462	4.765.247
Passiver i alt		54.515.316	44.000.667

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-28.308	31.599
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	-28.308	31.599

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	2.819.046	646.300
Tilgang	0	0
Afgang	-0	-0
Kostpris ultimo	2.819.046	646.300
Opskrivninger primo	40.180.954	0
Årets opskrivning	10.700.000	0
Opskrivninger ultimo	50.880.954	0
Af- og nedskrivning primo	-0	-608.267
Årets afskrivning	-0	-14.905
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-0	-623.172
Regnskabsmæssig værdi ultimo	53.700.000	23.128

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4.129.548	101.525	4.028.023	3.590.595
	4.129.548	101.525	4.028.023	3.590.595

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 200.000 og kr. 935.000.

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 4.417.000 til sikkerhed for realkreditlån.

Selskabets aktionærer hæfter solidarisk for den i ejendommen indestående pantegæld, herunder bankgæld sikret ved pantebrev, for så vidt panthaverne har taget forbehold i så henseende, men derudover hæfter de alene med deres indskud for forpligtelser selskabet vedrørende.