

EJENDOMSAKTIESELSKABET 'PILEHUSET'

Vesterbrogade 12
1620 København V

Årsrapport
1. november 2015 - 31. oktober 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

22/02/2017

Per Skelbæk
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Erklæringer

| | |
|---|---|
| Den uafhængige revisors erklæringer | 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: 01/11/2015 - 31/10/2016

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 2015/2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2016 – 31. oktober 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 03/01/2017

Direktion

Helena Koch

Bestyrelse

Michael Doberck

Johan Lehrmann

Bo Nortvig
formand

Rune Nørager

Jane Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i EJENDOMSAKTIESELSKABET 'PILEHUSET'

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSAKTIESELSKABET 'PILEHUSET' for regnskabsåret 1. november 2015 - 31. oktober 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 handlinger 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2015 - 31. oktober 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

København, 03/01/2017

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

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret har udviklet sig som forventet.

Årets resultat – et overskud på t.kr. 143 før skat – anses for tilfredsstillende, idet bestyrelsen for 2015/2016 budgetterede med et overskud på t.kr. 37.

Begivenheder efter regnskabs 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. Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet "Pilehuset" for 2015/2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

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

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles til dagsværdi, svarende til den offentlige ejendomsvurdering. 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 vil blive indregnet 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I nærværende årsrapport er prioritetsgælden målt til kurs-værdi.

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

Resultatopgørelse 1. nov 2015 - 31. okt 2016

| | Note | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. |
|--|------|----------------|-----------------|
| Nettoomsætning | | 1.284.303 | 1.280.233 |
| Eksterne omkostninger | | -973.125 | -2.079.807 |
| Bruttoresultat | | 311.178 | -799.574 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -19.512 | -21.051 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 291.666 | -820.625 |
| Andre finansielle indtægter | | | 1.954 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -148.106 | -163.174 |
| Ordinært resultat før skat | | 143.560 | -981.845 |
| Skat af årets resultat | 1 | -31.599 | 205.040 |
| Årets resultat | | 111.961 | -776.805 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 111.961 | -776.805 |
| I alt | | 111.961 | -776.805 |

Balance 31. oktober 2016

Aktiver

| | Note | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 43.000.000 | 43.000.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 38.033 | 57.545 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 2 | 43.038.033 | 43.057.545 |
| Anlægsaktiver i alt | | 43.038.033 | 43.057.545 |
| Andre tilgodehavender | | 114.452 | 106.311 |
| Tilgodehavender i alt | | 114.452 | 106.311 |
| Likvide beholdninger | | 848.182 | 773.019 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 962.634 | 879.330 |
| Aktiver i alt | | 44.000.667 | 43.936.875 |

Balance 31. oktober 2016

Passiver

| | Note | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. | | 971.450 | 971.450 |
| Andre reserver | | 32.982.048 | 32.979.449 |
| Overført resultat | | -1.724.752 | -1.708.679 |
| Egenkapital i alt | 3 | 32.228.746 | 32.242.220 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 6.934.000 | 6.905.000 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 6.934.000 | 6.905.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 4.202.222 | 4.172.761 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 424.515 | 402.222 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 4 | 4.626.737 | 4.574.983 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 98.573 | 95.707 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 112.611 | 118.965 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 211.184 | 214.672 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 4.837.921 | 4.789.655 |
| Passiver i alt | | 44.000.667 | 43.936.875 |

Noter

1. Skat af årets resultat

| | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. |
|------------------------------------|----------------|-----------------|
| Aktuel skat | 0 | 0 |
| Ændring af udskudt skat | 31.599 | -205.040 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0 | 0 |
| | 31.599 | -205.040 |

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 | 0 | 0 |
| Opskrivninger ultimo | 40.180.954 | 0 |
| Af- og nedskrivning primo | -0 | -588.755 |
| Årets afskrivning | -0 | -19.512 |
| Tilbageførsel ved afgang | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivning ultimo | -0 | -608.267 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 43.000.000 | 38.033 |

3. Egenkapital i alt

| | Aktiekapital | Opskrivnings -henlæggelse | Overført resultat | Ialt |
|----------------------------------|---------------------|--------------------------------------|------------------------------|-------------------|
| | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Saldo primo | 971.450 | 32.979.449 | -1.708.679 | 32.242.220 |
| Kursregulering af prioritetsgæld | | | -128.034 | -128.034 |
| Årets bevægelser | | 2.599 | 111.961 | 114.560 |
| Egenkapital ultimo | 971.450 | 32.982.048 | -1.724.752 | 32.228.746 |

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Gæld i alt ultimo | Afdrag næste år | Langfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|----------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Prioritetsgæld | 4.300.795 | 98.573 | 4.202.222 | 3.704.838 |
| | 4.300.795 | 98.573 | 4.202.222 | 3.704.838 |

5. 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 pantehaverne har taget forbehold i så henseende, men derudover hæfter de alene med deres indskud for forpligtelser selskabet vedrørende.