



PIA INTERNATIONAL A/S

Egevej 17, 5200 Odense V

CVR-nr. 13 24 55 09

**Årsrapport for perioden
1. juli 2024 til 30. juni 2025**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. december 2025

Jørgen Huus Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	5
Balance 30. juni	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for PIA INTERNATIONAL 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. juni 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense V, den 17. december 2025

Direktion

Jørgen Huus Jensen

Bestyrelse

Bodil Huus Jensen

Jørgen Huus Jensen

Christian Eger Huus

Peter Bredholt Huus

 **bakertilly**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i PIA INTERNATIONAL A/S

Vi har opstillet årsrapporten for PIA INTERNATIONAL A/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 17. december 2025

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Søren Vestermark Hansen, CMA
registreret revisor
mne3901

Christian Hansen
statsautoriseret revisor
mne33313



Selskabsoplysninger

Selskabet PIA INTERNATIONAL A/S
Egevej 17
5200 Odense V
CVR-nr.: 13 24 55 09
Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
Hjemsted: Odense

Bestyrelse Bodil Huus Jensen
Jørgen Huus Jensen
Christian Eger Huus
Peter Bredholt Huus

Direktion Jørgen Huus Jensen

Revisor Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Hjallesevej 126
5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets vedtægtsmæssige formål er at drive produktion, handel, import, eksport, investering og finansiering, herunder handel med valuta samt udlejning af ejendomme.

Selskabet er beskæftiget med udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 578.372, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på kr. 9.999.863.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 t.kr.
Bruttofortjeneste		537.767	556
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		0	-26
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		537.767	530
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		200.392	0
Resultat før finansielle poster		738.159	530
Finansielle indtægter	2	3.319	1
Finansielle omkostninger	3	0	-2
Resultat før skat		741.478	529
Skat af årets resultat	4	-163.106	-116
Årets resultat		578.372	413
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		400.000	250
Overført resultat		178.372	163
		578.372	413

Balance 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	11.218.000	0
Grunde og bygninger	6	0	11.017
Materielle anlægsaktiver		11.218.000	11.017
Anlægsaktiver i alt		11.218.000	11.017
Andre tilgodehavender		73.386	64
Tilgodehavender		73.386	64
Likvide beholdninger		179.786	111
Omsætningsaktiver i alt		253.172	175
Aktiver i alt		11.471.172	11.192

Balance 30. juni

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.590.000	1.590
Reserve for opskrivninger		0	3.693
Overført resultat		8.009.863	4.139
Foreslået udbytte for regnskabsåret		400.000	250
Egenkapital		9.999.863	9.672
Hensættelse til udskudt skat		1.085.498	1.041
Hensatte forpligtelser i alt		1.085.498	1.041
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.000	31
Skyldigt sambeskatningsbidrag		19.020	112
Anden gæld		343.791	336
Kortfristede gældsforpligtelser		385.811	479
Gældsforpligtelser i alt		385.811	479
Passiver i alt		11.471.172	11.192
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juli	1.590.000	3.692.281	4.139.210	250.000	9.671.491
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-3.692.281	3.692.281	0	0
Korrigeret egenkapital 1. juli	1.590.000	0	7.831.491	250.000	9.671.491
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-250.000	-250.000
Årets resultat	0	0	178.372	400.000	578.372
Egenkapital 30. juni	1.590.000	0	8.009.863	400.000	9.999.863

Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	t.kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>3.319</u>	<u>1</u>
	<u>3.319</u>	<u>1</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>2</u>
	<u>0</u>	<u>2</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	119.020	122
Årets udskudte skat	<u>44.086</u>	<u>-6</u>
	<u>163.106</u>	<u>116</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris 1. juli	0
Overførsel	<u>6.283.917</u>
Kostpris 30. juni	<u>6.283.917</u>
Værdireguleringer 1. juli	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	4.733.691
Årets værdireguleringer	<u>200.392</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>4.934.083</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u><u>11.218.000</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme i det centrale Odense og 7 boligejendomme i det centrale Aarhus. Investeringsejendomme er jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Odense 5,00%
- Boligejendomme beliggende i Aarhus 5,00%

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,00% pr. 30. juni 2025.

Ved opgørelse af værdien for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den derefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	<u>-0,5%</u> kr.	<u>Basis</u> kr.	<u>0,5 %</u> kr.
Afkastprocent	<u>4,5</u>	<u>5,0</u>	<u>5,5</u>
Dagsværdi	<u>1.216.580</u>	<u>11.218.000</u>	<u>-994.071</u>
Ændring i dagsværdi	<u>-10.001.420</u>	<u>0</u>	<u>-12.212.071</u>

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	kr.
Kostpris 1. juli	6.283.917
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	<u>-6.283.917</u>
Kostpris 30. juni	<u>0</u>
Opskrivninger 1. juli	5.332.285
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	<u>-5.332.285</u>
Opskrivninger 30. juni	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli	598.594
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	<u>-598.594</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u><u>0</u></u>

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør t.kr. 17 pr. 30. juni 2025.

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har overfor kreditinstitutter afgivet følgende sikkerheder:

- Skadesløsbrev t.kr. 5.000 i ejendommen matr. nr. 1 bo, Århus Markjorder, bogført værdi pr. 30. juni 2025 t.kr. 9.170.
- Overfor ejerforening er tinglyst pant t.kr. 245 i ejendommen matr. nr. 1 bo, Århus Markjorder, bogført værdi pr. 30. juni 2025 t.kr. 9.170.
- Overfor ejerforening er tinglyst pant t.kr. 50 i ejendommen matr. nr. ODE 1684 R, Odense Bygrunde, bogført værdi pr. 30. juni 2025 t.kr. 2.048.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PIA INTERNATIONAL A/S for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændringen af Årsregnskabslovens §41 er der foretaget ændring af anvendt regnskabspraksis, således at indregning af ejendomme, som tidligere er sket til dagsværdi med løbende regulering over egenkapital, nu indregnes til dagsværdi med løbende regulering over resultatopgørelsen i henhold til Årsregnskabslovens §38.

Effekten af ovenstående ændring af anvendt regnskabspraksis er følgende:

Lovpligtig reserve for opskrivning af ejendomme på egenkapitalen er opløst, og overført til frie reserver (overført resultat).

Idet der er tale om lovændring med virkning fra 1. juni 2024 er der ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene i årsregnskabet.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Husleje

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelse i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det ersandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsessum inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

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