

Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 10273080

Årsrapport for 2015

Regnskabsperioden

1. januar 2015 - 31. december 2015

29. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 5. februar 2016

Michala Velin
Dirigent

Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70 30 20 20 (administrator)
Telefax	70 30 20 21 (administrator)
CVR-nr.	10273080
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemstedskommune	Frederiksberg
Bestyrelse	Torben Visholm, Formand Mads Stougaard Søren Kolbye Sørensen
Direktion	Erik Veedfald, Direktør
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 30700228

Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 5. februar 2016

Direktion

Erik Veedfald
Direktør

Bestyrelse

Torben Visholm
Formand

Mads Stougaard

Søren Kolbye Sørensen

Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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.

Frederiksberg, den 5. februar 2016

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30700228

Ole Karstensen
Statsautoriseret revisor

Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor

Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift af ejendomme i selskabet, hvilket indebærer vedligeholdelse, udvikling og udlejning.

Årets resultat

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Risiko

Risikoen ved drift af ejendomme må anses for relativt begrænset, da der overvejende er tale om ejendomme med stabile boliglejere.

Forventninger til fremtiden

Resultat før værdiregulering forventes at ligge på et stabilt niveau. Værdiregulering af ejendomme vil afhænge af den generelle økonomiske udvikling.

Det fortsat lave renteniveau bidrager til at stabilisere ejendomsmarkedet for især velbeliggende ejendomme. Stigende købsinteresse fra bl.a. udenlandske investorer, danske institutionelle investorer og private investorer har bidraget til øget omsætning af ejendomme, og der synes også fremover at være generel god investorinteresse, hvilket har bidraget til højere værdiansættelse af ejendomme med god beliggenhed.

Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er omfattet af reglerne for regnskabsklasse B i årsregnskabsloven.

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S for 2015 er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav til regnskabsaflæggelse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Driftsmateriel afskrives over en forventet levetid på 3 år. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efter første indregning måles investeringsejendomme til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en kapitalisering af investeringsejendommenes forventede fremtidige afkast.

Afkastprocenterne er fastlagt individuelt ud fra ejendommenes beliggenhed, størrelse, vedligeholdelsesstand, graden af moderniseringsomfang, fremtidigt moderniseringspotentiale og øvrige udviklingsmuligheder, samt ejendommenes udnyttelse til erhverv.

Dagsværdireguleringer i forhold til ejendommenes kostpris foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, baseret på en individuel vurdering.

Andre tilgodehavender

I overensstemmelse med reglerne om udvendig vedligeholdelse af investeringsejendomme er der bundet et beløb på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond, jf. Boligreguleringslovens §18b. Indeståendet i Grundejernes Investeringsfond måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis modsvarer nominel værdi. Indeståendet frigives i takt med afholdelse af udvendige vedligeholdelsesudgifter efter nærmere regler i boliglovgivningen.

Hvis Grundejernes Investeringsfond optræder i regnskabet, vil indeståendet være at finde i denne post tillige med andre tilgodehavender.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Der er ikke afsat skat eller udskudt skat som følge af, at selskabet er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3A for ejendomsselskaber, som helhed ejes af PAL pligtige.

Gældsforpligtelser

Forpligtelser såsom prioritetsgæld, der er forbundne med investeringsejendomme, måles til dagsværdi. Øvrige gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S

Anvendt regnskabspraksis

Vedligeholdelse i investeringsejendomme

I posten indgår forpligtelser vedrørende indvendig og udvendig vedligeholdelse af investeringsejendomme. Forpligtelsen indregnes når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Indregningen er foretaget på basis af lejelovens og boligreguleringslovens bestemmelser og måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Forpligtelserne vil være og finde i posten "Vedligeholdelse i investeringsejendomme", såfremt der skal fremgå sådanne i regnskabet.

Koncernregnskab

Selskabet indgår som dattervirksomhed i koncernregnskabet for den ultimative modervirksomhed Juristernes og Økonomernes Pensionskasse, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Lejeindtægter		35.826.983	35.593.675
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-20.386.923</u>	<u>-18.410.698</u>
Bruttoresultat		15.440.060	17.182.977
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-20.625	-18.854
Værdiregulering af investeringsejendomme	3	<u>52.082.286</u>	<u>62.670.098</u>
Driftsresultat		67.501.721	79.834.221
Finansielle poster, netto	4	<u>-1.834.166</u>	<u>-2.545.663</u>
Resultat før skat		65.667.555	77.288.558
Skat af årets resultat	5	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		65.667.555	77.288.558
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>65.667.555</u>	<u>77.288.558</u>
		65.667.555	77.288.558

Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	22.396	43.021
Investeringsjendomme	3	710.712.000	653.084.000
Materielle anlægsaktiver i alt		710.734.396	653.127.021
Anlægsaktiver i alt		710.734.396	653.127.021
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		3.998.065	4.472.056
Tilgodehavender i alt		3.998.065	4.472.056
Likvide beholdninger		14.664.238	17.659.297
Omsætningsaktiver i alt		18.662.303	22.131.353
Aktiver i alt		729.396.699	675.258.374

Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital		1.000.000	1.000.000
Øvrige reserver		49.000.000	49.000.000
Overført resultat		575.068.733	509.401.178
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital i alt	6	<u>625.068.733</u>	<u>559.401.178</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		2.879.989	2.985.416
Depositum		15.368.576	14.919.285
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	<u>18.248.565</u>	<u>17.904.701</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	71.937.246	83.937.246
Anden gæld		5.302.433	4.042.713
Vedligeholdelse i investeringsejendomme		8.839.722	9.972.536
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>86.079.401</u>	<u>97.952.495</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>104.327.966</u>	<u>115.857.196</u>
Passiver i alt		<u>729.396.699</u>	<u>675.258.374</u>
Nærtstående parter	8		
Eventualforpligtelser	9		

Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S

Noter

2015

2014

1. Andre eksterne omkostninger

Som et led i administrationen af ejendommene er der i regnskabsåret afholdt kr. 1.829.745 til viceværter m.fl.

Antal beskæftigede i året: 2

Som led i administrationen af ejendommene er der i regnskabsåret afholdt kr. 160.487 for management af selskab og ejendomme, til Juristernes og Økonomernes Pensionskasse.

Der har i året ikke været udgifter til vederlag til bestyrelse og direktion.

2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris primo	112.046	50.171
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	61.875
Kostpris ultimo	112.046	112.046
Af- og nedskrivninger primo	-69.025	-50.171
Årets afskrivninger	-20.625	-18.854
Af- og nedskrivninger ultimo	-89.650	-69.025
Regnskabsmæssig værdi ultimo	22.396	43.021

3. Investeringsejendomme

Bolig- og erhvervsjendomme		
Kostpris primo	328.674.022	322.425.120
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	5.545.714	6.248.902
Kostpris ultimo	334.219.736	328.674.022
Dagsværdireguleringer primo	324.409.978	261.739.880
Årets reguleringer	52.082.286	62.670.098
Dagsværdireguleringer ultimo	376.492.264	324.409.978
Regnskabsmæssig værdi ultimo	710.712.000	653.084.000
Afkastkrav i procent	1,65-4,90	1,85-5,15

4. Finansielle poster, netto

Renteindtægter m.m.	140.407	130.499
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-1.924.127	-2.144.220
Andre renteomkostninger m.m.	-50.446	-531.942
-1.834.166	-2.545.663	

Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S

Noter

2015

2014

5. Selskabsskat

Der er ikke afsat skat eller udskudt skat som følge af, at selskabet er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3A for ejendomsselskaber, som helhed ejes af PAL pligtige

6. Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Øvrige reserver	Overført resultat	Forslået udbytte	I alt
Egenkapital primo	1.000.000	49.000.000	509.401.178	0	559.401.178
Forslag til årets resultatdisponering	0	0	65.667.555	0	65.667.555
Egenkapital ultimo	1.000.000	49.000.000	575.068.733	0	625.068.733

Selskabskapitalen består af 1 aktie á kr. 1.000.000.

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.879.989	107.054	2.385.322
Depositum	15.368.576	0	0
	18.248.565	107.054	2.385.322

2015

2014

8. Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til:

Juristernes og Økonomernes Pensionskasse	71.937.246	83.937.246
I alt	71.937.246	83.937.246

Renteomkostningerne i 2015 på ovennævnte gæld:

Renteomkostninger, Juristernes og Økonomernes Pensionskasse	1.924.127	2.144.220
I alt	1.924.127	2.144.220

Gælden forfalder udover 5 år.

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af Juristernes og Økonomernes Pensionskasse, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

Noter

2015

2014

9. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Der er ikke afsat udskudt skat som følge af, at selskabet er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3 A for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL pligtige. Såfremt selskabet ikke længere opfylder disse betingelser, vil der påhvile selskabet en skatteforpligtelse på 82,8 mio.kr.

Der er lyst pant i ejendommene for i alt 15.045 t.kr.

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen