

Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 10273080

Årsrapport for 2018

32. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21. februar 2019

Inge Leth
Dirigent

Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis.....	11
Noter	13

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	Søren Kolbye Sørensen, Formand Mikkel Svenstrup Mads Janus Stougaard
Direktion	Erik Veedfald, Direktør
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold 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 2018 - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 21. februar 2019

Direktion

Erik Veedfald
Direktør

Bestyrelse

Søren Kolbye Sørensen
Formand

Mikkel Svenstrup

Mads Janus Stougaard

Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 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 årsregnskabet

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.

Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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.

Frederiksberg, den 21. februar 2019

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Ole Karstensen
Statsautoriseret revisor
mne16615

Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne34495

Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i investeringsejendomme, hvilket indebærer køb, vedligeholdelse, udvikling og udlejning samt evt. salg af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 156.598.150, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 905.447.543, og en egenkapital på kr. 637.028.997. Selskabet har i årets løb afhændet en ejendom.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme udgør cirka 99% af selskabets samlede aktiver. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af ejendommens værdi, er fastsat med vægt på lejeværdi, stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle lejeniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2018 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Lejeindtægter		35.377.333	35.644.660
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-28.184.871</u>	<u>-15.233.105</u>
Bruttoresultat		<u>7.192.462</u>	<u>20.411.555</u>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	0	-1.771
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	3	<u>154.120.904</u>	<u>65.042.125</u>
Driftsresultat		<u>161.313.366</u>	<u>85.451.909</u>
Finansielle indtægter	4	168.220	333.693
Finansielle omkostninger	5	<u>-4.883.436</u>	<u>-1.364.443</u>
Resultat før skat		<u>156.598.150</u>	<u>84.421.159</u>
Selskabsskat	6	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>156.598.150</u>	<u>84.421.159</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>156.598.150</u>	<u>84.421.159</u>
Resultatdisponering		<u>156.598.150</u>	<u>84.421.159</u>

Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S

Balance pr. 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	894.514.000	764.128.168
Materielle anlægsaktiver		894.514.000	764.128.168
Anlægsaktiver		894.514.000	764.128.168
Andre tilgodehavender		2.836.983	1.794.018
Tilgodehavender		2.836.983	1.794.018
Likvide beholdninger		8.096.560	11.034.841
Omsætningsaktiver		10.933.543	12.828.859
Aktiver		905.447.543	776.957.027

Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S

Balance pr. 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Øvrige reserver		49.000.000	49.000.000
Overført resultat		587.028.997	430.430.847
Egenkapital	7	<u>637.028.997</u>	<u>480.430.847</u>
Gæld til GI		2.441.985	2.664.265
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	<u>241.147.865</u>	<u>271.005.807</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>243.589.850</u>	<u>273.670.072</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	111.972	0
Anden gæld		2.888.147	1.173.125
Vedligeholdelse af investeringsejendomme		6.879.248	6.840.390
Depositum		<u>14.949.329</u>	<u>14.842.593</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>24.828.696</u>	<u>22.856.108</u>
Gældsforpligtelser		<u>268.418.546</u>	<u>296.526.180</u>
Passiver		<u>905.447.543</u>	<u>776.957.027</u>
Eventualforpligtelser	10		

Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

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.

Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsesværdien tillagt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende efter DCF-baserede værdiansættelsesmetode til opgørelse af dagsværdien.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF-baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 10-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Afkastkravet er fastlagt ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt en korrektion for den langsigtede inflation.

Ændringer i dagsværdien i forhold til ejendommens 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.

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.

Likvider

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter, kassebeholdninger mv.

Egenkapital

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

Øvrige gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Vedligeholdelse af 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 nominel værdi.

Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S

Noter

1. Andre eksterne omkostninger

Som et led i administrationen af ejendommene er der i regnskabsåret afholdt kr. 1.725.589 til Facility Service m.fl.

Antal beskæftigede i året: 0

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

2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

	2018	2017
Kostpris primo	112.046	112.046
Kostpris ultimo	112.046	112.046
Af- og nedskrivninger primo	-112.046	-110.275
Årets afskrivninger	0	-1.771
Af- og nedskrivninger ultimo	-112.046	-112.046
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

3. Investerings ejendomme

Bolig- og erhvervs ejendomme

	2018	2017
Kostpris primo	299.350.854	304.315.311
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	6.164.930	2.866.400
Afgang i årets løb	-7.828.684	-7.830.857
Kostpris ultimo	297.687.100	299.350.854
Dagsværdireguleringer primo	464.777.314	420.541.331
Årets reguleringer	154.120.902	65.405.126
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-22.071.316	-21.169.143
Dagsværdireguleringer ultimo	596.826.900	464.777.314
Regnskabsmæssig værdi ultimo	894.514.000	764.128.168

Selskabet ejer ejendomme beliggende i København K, Frederiksberg, Charlottenlund og Hørsholm. Ejendommene omfatter 360 beboelseslejemål, 36 erhvervslejemål og 41 øvrige lejemål. Selskabets ejendomme er 95 % udlejede pr. 31. december 2018.

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 10-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

Dagsværdi beregningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S

Noter

Afkastprocenten, som anvendes til beregning af terminalværdien, ligger i intervallet 2,29 % til 4,15 %. Den gennemsnitlige terminalværdi udgør 81 % af den gennemsnitlige dagsværdi. Diskonteringsfaktoren som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 1,5 % som korrektion for den langsigtede inflation. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25 % point vil reducere den samlede dagsværdi med kr. 59.969.896.

Dette resulterer i et gennemsnitligt afkastkrav på 3,43 % ultimo 2018 mod 3,08 % ultimo 2017. Den gennemsnitlige værdi af ejendommene udgør ultimo 2018 kr. 32.067 pr. kvm. mod kr. 32.975 pr. kvm. ultimo 2017.

Til understøttelse af dagsværdiopgørelsen er der indhentet eksterne mæglervurderinger.

4. Finansielle indtægter

	2018	2017
Andre finansielle indtægter	168.220	333.693
	168.220	333.693

5. Finansielle omkostninger

	2018	2017
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	-4.844.091	-1.311.772
Andre renteomkostninger m.m.	-39.345	-52.671
	-4.883.436	-1.364.443

6. 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, der som helhed ejes af PAL pligtige.

7. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Øvrige reserver	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	1.000.000	49.000.000	430.430.847	480.430.847
Udbetalt udbytte fra sidste år	0	0	0	0
Forslag til årets resultatdisponering	0	0	156.598.150	156.598.150
Egenkapital ultimo	1.000.000	49.000.000	587.028.997	637.028.997

Virksomhedskapitalen består af 1 aktie á kr. 1.000.000.

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S

Noter

8. Nærtstående parter

	2018	2017
Juristernes og Økonomernes Pensionskasse, gæld	-241.147.865	-271.005.807
	-241.147.865	-271.005.807
Renteomkostningerne på ovennævnte gæld:		
Renteomkostninger, Juristernes og Økonomernes Pensionskasse	-4.844.091	-1.311.772
	-4.844.091	-1.311.772

I året har der været internt faktureret lønomkostninger til vicevært(er) for kr. 883.228 fra Ejendomsselskabet ved Søerne A/S.

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

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

9. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til GI	2.441.985	111.972	1.946.948
Gæld til tilknyttede virksomheder	241.147.865	0	0
	243.589.850	111.972	1.946.948

10. Eventualforpligtelser

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 t.kr. 131.302.

Sikkerhedsstillelser: Der er lyst pant i ejendommene for i alt t.kr. 4.757.

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen