

Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 10273080

Årsrapport for 2016

Regnskabsperioden

1. januar 2016 - 31. december 2016

30. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 9. februar 2017

Inge Leth
Dirigent

Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	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	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 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 9. februar 2017

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

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusionen

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 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 erklæringer

- > 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 konklusion 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 bl.a. 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 9. februar 2017

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

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for 2016 blev et overskud på 70.941 t. kr. mod et overskud i 2015 på 65.668 t. kr. Årets forrentning af egenkapitalen udgør 10,7%.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Udlejningen har i lighed med tidligere år været på et stabilt niveau, og resultatet af udlejningsaktiviteten anses for tilfredsstillende.

I årets løb er ejendommen Mariendalsvej 14-18 frasolgt.

Herudover er årets resultat påvirket af reguleringen af ejendommen til dagsværdi. Ejendommene er værdiansat efter afkastmetoden.

Risiko

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

Begivenheder efter balancedagen

Der er i tiden 31. december 2016 til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig påvirkning på selskabets økonomiske stilling.

Forventninger til fremtiden

Resultat før værdiregulering forventes at ligge på et stabilt niveau. Resultatet vil kune være påvirket af planlagte vedligeholdelsesudgifter. 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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Lejeindtægter		36.689.111	35.826.983
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-27.039.532</u>	<u>-20.386.923</u>
Bruttoresultat		9.649.579	15.440.060
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-20.625	-20.625
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>61.913.786</u>	<u>52.082.286</u>
Driftsresultat		71.542.740	67.501.721
Finansielle omkostninger	4	<u>-601.785</u>	<u>-1.834.166</u>
Resultat før skat		70.940.955	65.667.555
Skat af årets resultat	5	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		70.940.955	65.667.555
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>70.940.955</u>	<u>65.667.555</u>
Resultatdesponering		70.940.955	65.667.555

Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S

Balance pr. 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	1.771	22.396
Investeringsjendomme	3	<u>724.856.642</u>	<u>710.712.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>724.858.413</u>	<u>710.734.396</u>
Anlægsaktiver		<u>724.858.413</u>	<u>710.734.396</u>
Andre tilgodehavender		<u>1.932.968</u>	<u>3.998.065</u>
Tilgodehavender		<u>1.932.968</u>	<u>3.998.065</u>
Likvide beholdninger		<u>17.191.227</u>	<u>14.664.238</u>
Omsætningsaktiver		<u>19.124.195</u>	<u>18.662.303</u>
Aktiver		<u>743.982.608</u>	<u>729.396.699</u>

Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S

Balance pr. 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Øvrige reserver		49.000.000	49.000.000
Overført resultat		646.009.688	575.068.733
Egenkapital	6	696.009.688	625.068.733
Gæld til GI		2.772.934	2.879.989
Depositum		14.711.674	15.368.576
Langfristede gældsforpligtelser	7	17.484.608	18.248.565
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	17.125.525	71.937.246
Anden gæld		5.119.932	5.302.433
Vedligeholdelse i investeringsejendomme		8.242.855	8.839.722
Kortfristede gældsforpligtelser		30.488.312	86.079.401
Gældsforpligtelser		47.972.920	104.327.966
Passiver		743.982.608	729.396.699
Eventualforpligtelser	9		

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 2016 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.

Investerings ejendomme

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

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

Dagsværdireguleringer 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.

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

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

Noter

2016

2015

1. Andre eksterne omkostninger

Som et led i administrationen af ejendommene er der i regnskabsåret afholdt kr. 2.039.859 til viceværter m.fl.

Antal beskæftigede i året: 0

Som led i administrationen af ejendommene er der i regnskabsåret afholdt kr. 174.565 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	112.046
Kostpris ultimo	112.046	112.046
Af- og nedskrivninger primo	-89.650	-69.025
Årets afskrivninger	-20.625	-20.625
Af- og nedskrivninger ultimo	-110.275	-89.650
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.771	22.396

3. Investeringsejendomme

Bolig- og erhvervsjendomme		
Kostpris primo	334.219.736	328.674.022
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	8.124.106	5.545.714
Afgang i årets løb	-38.028.531	0
Kostpris ultimo	304.315.311	334.219.736
Dagsværdireguleringer primo	376.492.264	324.409.978
Årets reguleringer	65.376.180	52.082.286
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-21.327.113	0
Dagsværdireguleringer ultimo	420.541.331	376.492.264
Regnskabsmæssig værdi ultimo	724.856.642	710.712.000
Afkastkrav i procent	1,56-4,35	1,65-4,90

4. Finansielle poster, netto

Renteindtægter m.m.	281.429	140.407
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-830.355	-1.924.127
Andre renteomkostninger m.m.	-52.859	-50.446
	-601.785	-1.834.166

Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S

Noter

2016

2015

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, der 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	575.068.733	0	625.068.733
Forslag til årets resultatdisponering	0	0	70.940.955	0	70.940.955
Egenkapital ultimo	1.000.000	49.000.000	646.009.688	0	696.009.688

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 GI	2.772.934	108.669	2.212.946
Depositum	14.711.674	0	0
	17.484.608	108.669	2.212.946

2016

2015

8. Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til:

Juristernes og Økonomernes Pensionskasse	17.125.525	71.937.246
I alt	17.125.525	71.937.246

Renteomkostningerne i 2016 på ovennævnte gæld:

Renteomkostninger, Juristernes og Økonomernes Pensionskasse	830.355	1.924.127
I alt	830.355	1.924.127

Gælden forfalder udover 5 år.

I året har der været internt faktureret lønomkostninger til vicevært(er) for kr. 861.278 fra Ejendomsselskabet ved Søerne A/S.

Som led i administrationen af ejendommene er der i regnskabsåret afholdt kr. 174.565 for management af selskab og ejendomme, til Juristernes og Økonomernes Pensionskasse.

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

Noter

2016

2015

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 92,5 mio.kr.

Der er lyst pant i ejendommene for i alt 7.041 t.kr.

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen