



Ri
Skagensgade 1
2630 Taastrup
P: +45 43 50 50 50
CVR-nr. 53 37 19 14
W: www.ri.dk

Ejendomsaktieselskabet Pile Allé 25-25A

Årsrapport for 2023

c/o Sven Westergaards Ejendomsadministration
Store Kongensgade 24 B
1264 København K
CVR-nr. 21 50 06 15

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2024

Jesper Lundberg
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15



Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsaktieselskabet Pile Allé 25-25A.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. april 2024

Direktion

Michael Tarding
direktør

Bestyrelse

Anders Arnholt Kragh
formand

Lisbeth Grove

Marianne Winther

Allan Leif Kristensen

Lars Rievers Jensen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Pile Allé 25-25A

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Pile Allé 25-25A for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 23. april 2024

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne28631



Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Pile Allé 25-25A c/o Sven Westergaards Ejendomsadministration Store Kongensgade 24 B 1264 København K CVR-nr.: 21 50 06 15 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 Hjemsted: Frederiksberg
Administration	Svend Westergaards Ejendomsadministration A/S Store Kongensgade 24 1264 København K Tlf: 33 13 78 00
Bestyrelse	Anders Arnholm Kragh, formand Lisbeth Grove Marianne Winther Allan Leif Kristensen Lars Rievers Jensen
Direktion	Michael Tarding, direktør
Revision	Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendommen Pile Allé 25 - 25A.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på kr. 1.276.379, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 41.744.541.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Pile Allé 25-25A for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder opkrævede boligafgiften og leje.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.



Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse samt foreningsomkostninger.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt bankrenter.

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

Grunde og bygninger indregnes på anskaffelsestidspunktet og måles ved første indregning til kostpris.

Efterfølgende måles selskabets ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste måling føres direkte på selskabets egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve med fradrag af eventualskat.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.



Anvendt regnskabspraksis

Selskabets øvrige driftsmidler indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der der foretages derefter lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50-100 år	9.488.341 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0 kr.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 acontoskatte.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 4. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 6.



Anvendt regnskabspraksis

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til ejendomsaktieselskabers årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 5, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere ejendomsaktieselskabets økonomiske situation samt sammenligne ejendomsaktieselskabets økonomiske situation med andre foreninger og ejendomsaktieselskabers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i ejendomsaktieselskabet.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Nettoomsætning		1.175.322	1.139.673
Andre indtægter		6.786	0
Andre eksterne omkostninger		<u>-939.787</u>	<u>-962.373</u>
Bruttoresultat		242.321	177.300
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-1.384.513</u>	<u>-1.373.949</u>
Resultat før finansielle poster		-1.142.192	-1.196.649
Finansielle omkostninger		<u>-129.853</u>	<u>-148.614</u>
Resultat før skat		-1.272.045	-1.345.263
Skat af årets resultat		<u>-4.334</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-1.276.379</u>	<u>-1.345.263</u>
Reserve for opskrivninger		-1.384.573	-1.328.611
Overført resultat		<u>108.194</u>	<u>-16.652</u>
		<u>-1.276.379</u>	<u>-1.345.263</u>



Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger	1	55.750.000	53.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>55.750.000</u>	<u>53.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>55.750.000</u>	<u>53.500.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>1.253</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>1.253</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>1.740.949</u>	<u>1.749.378</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.742.202</u>	<u>1.749.378</u>
Aktiver i alt		<u>57.492.202</u>	<u>55.249.378</u>



Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		534.200	534.200
Reserve for opskrivninger		43.112.021	41.334.181
Overført resultat		-1.901.680	-2.009.874
Egenkapital		41.744.541	39.858.507
Hensættelse til udskudt skat		10.617.600	10.145.500
Hensatte forpligtelser i alt		10.617.600	10.145.500
Ansvarlig lånekapital		360.988	360.988
Gæld til realkreditinstitutter		4.018.801	4.196.135
Deposita		304.514	299.060
Langfristede gældsforpligtelser	2	4.684.303	4.856.183
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	177.335	173.257
Selskabsskat		4.334	0
Anden gæld		264.089	215.931
Kortfristede gældsforpligtelser		445.758	389.188
Gældsforpligtelser i alt		5.130.061	5.245.371
Passiver i alt		57.492.202	55.249.378



Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserve for op-</u> <u>skrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	534.200	41.334.181	-2.009.874	39.858.507
Årets opskrivning	0	3.634.513	0	3.634.513
Årets resultat	0	0	108.194	108.194
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-472.100	0	-472.100
Tilbageførte opskrivninger i året	0	-1.384.573	0	-1.384.573
Egenkapital 31. december 2023	<u>534.200</u>	<u>43.112.021</u>	<u>-1.901.680</u>	<u>41.744.541</u>



Noter

1 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>	<u>Andre anlæg,</u> <u>driftsmateriel og</u> <u>inventar</u>
Kostpris 1. januar 2023	2.020.318	1.603.863
Kostpris 31. december 2023	2.020.318	1.603.863
Opskrivninger 1. januar 2023	58.075.960	0
Årets opskrivninger	3.634.513	0
Opskrivninger 31. december 2023	61.710.473	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	6.596.278	1.603.863
Årets afskrivninger	1.384.513	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	7.980.791	1.603.863
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	55.750.000	0

Selskabets ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Erik Jacobsen fra Valuarvurderinger.dk. den 13. februar 2024. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 55.750.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,15% inkl. inflation.

Dagsværdien er vurderet på grundlag af en DCF-model med en budgetperiode på 10 år. En følsomhedsberegning viser, at hvis afkastkravet alt andet lige stiger med 0,5%, vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 8,3 mio. DCF-beregningen er baseret på en OMK-leje på kr. 778 pr. m² samt en lejeindtægt for den fuldt udviklede ejendom på kr. 1.700 pr. m².

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, og påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 2.020.318.



Noter

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2023	31. december 2023	næste år	efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	360.988	360.988	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	4.369.392	4.196.136	177.335	3.266.691
Deposita	299.060	304.514	0	0
	5.029.440	4.861.638	177.335	3.266.691

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.196, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 55.750.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 150. Ejerpantebrevet er ikke underpantsat.



Noter

4 Andelskroneberegning

Selskabet er omfattet af "lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber".

Nedenfor er anført en beregning af andelsværdien, som om selskabet var en andelsboligforening.

		<u>kr.</u>
Egenkapital		41.744.541
Udskudt skat tilbageført		10.617.600
Henlagt til imødegåelse af værdiforringelse og vedligeholdelse af ejendom		-3.038.541
Prioritetsgæld:		
Kursværdi af prioritetsgæld	-3.839.136	
Nominel værdi af prioritetsgæld	<u>4.196.136</u>	<u>357.000</u>
Reguleret egenkapital		<u><u>49.680.600</u></u>
Reguleret egenkapital	<u>49.680.600 * 100</u>	<u><u>9.300</u></u>
	534.200	

Der er den 4. april 2024 vedtaget lov om ænring af gyldighedsperioden for valuarvurderinger. En valuarvurdering gælder fremover i 42 måneder og kan dermed benyttes i tre løbende regnskabsår. En vurdering pr. 31. december 2023 kan benyttes i årsrapporterne for 2023-2025 til beregning af andelsværdien. Reglerne gælder ligeledes tidligere indhentede vurderinger og gælder fra den 15., april 2024.

Noter

5 Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne viser centrale dele af ejendomsaktieselskabets økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer.

I Ejendomsaktieselskabet Pile Allé 25-25A anvendes aktieværdierne som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for aktieværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de nøgletal, der konkret gælder for den enkelte aktionær.

Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om ejendomsaktieselskabets økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor.

Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

1. Grundlæggende oplysninger om kapitalaktieselskabet

Feltnr.	Boligtype	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal stk.	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.473	1.473	18	1.473
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	270	270	3	270
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	6	0
B6	I alt	1.743	1.743	27	1.743

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Sæt kryds			
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?		X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?	X		
C3	Hvis "Andet" beskrives fordelingsnøglen her: Ikke relevant			

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1955
D2	Ejendommens opførelsesår	1958

	Ja	Nej
E1	Sæt kryds	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?	X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

Noter

		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Sæt kryds Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
F1a	Sæt kryds Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		Ja	Nej X
F2	Feltnr. Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	kr. 55.750.000		kr. pr. m ² 31.985
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	kr. 3.038.541		kr. pr. m ² 1.743
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			% 5
G1	Sæt kryds Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		Ja	Nej X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?			X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?			X
2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed				
H1	Boligafgift	46.740 * 12 /	1.473	kr. pr. m ² 381
H2	Erhvervslejeindtægter	44.767 * 12 /	1.473	365
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
		-615	-913	-867
K1	Andelsværdi			kr. pr. m ² 33.727
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			2.301
K3	Teknisk andelsværdi			36.028

Noter

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	54	231	199
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	54	231	199

4. Finansielle forhold

				%
P	Friværdi			91

Feltnr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	112	115	118