



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 2021

c/o Svend 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 18. maj 2022

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 | 10 |
| Balance 31. december | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter | 14 |



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. maj 2022

Direktion

Michael Tarding
direktør

Bestyrelse

Anders Arnholt Kragh
formand

Thomas Troelsgård

Marianne Winther

Allan Leif Kristensen

Ida Jønsson Vørre



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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 18. maj 2022

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631



Selskabsoplysninger

| | |
|-----------------------|--|
| Selskabet | Ejendomsaktieselskabet Pile Allé 25-25A c/o Svend Westergaards Ejendomsadministration Store Kongensgade 24 B 1264 København K CVR-nr.: 21 50 06 15 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021 Hjemsted: Frederiksberg |
| Administration | Svend Westergaards Ejendomsadministration A/S Store Kongensgade 24 1264 København K Tlf: 33 13 78 00 |
| Bestyrelse | Anders Arnholt Kragh, formand Thomas Troelsgård Marianne Winther Allan Leif Kristensen Ida Jønsson Vørre |
| 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 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på kr. 905.285, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 39.447.821.

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 2021 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 2021 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

Bruttoresultat

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

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder opkrævede boligafgiften og leje.



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- 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 renteomkostninger 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.

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 foretages derefter lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | Brugstid |
|---|-----------------|
| Bygninger | 50-100 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5-10 år |

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

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 er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Nettoomsætning | | 1.126.117 | 1.107.699 |
| Andre eksterne omkostninger | | -581.431 | -746.120 |
| Bruttoresultat | | 544.686 | 361.579 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | -1.296.930 | -1.188.750 |
| Resultat før finansielle poster | | -752.244 | -827.171 |
| Finansielle omkostninger | | -153.041 | -153.763 |
| Årets resultat | | -905.285 | -980.934 |
| Reserve for opskrivninger | | -1.251.592 | -1.143.411 |
| Overført resultat | | 346.307 | 162.477 |
| | | -905.285 | -980.934 |



Balance 31. december

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 52.954.662 | 51.409.323 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 45.338 | 90.677 |
| Materielle anlægsaktiver | 1 | 53.000.000 | 51.500.000 |
| Anlægsaktiver i alt | | 53.000.000 | 51.500.000 |
| Likvide beholdninger | | 1.889.889 | 1.760.316 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 1.889.889 | 1.760.316 |
| Aktiver i alt | | 54.889.889 | 53.260.316 |



Balance 31. december

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 534.200 | 534.200 |
| Reserve for opskrivninger | | 40.906.843 | 39.699.005 |
| Overført resultat | | <u>-1.993.222</u> | <u>-2.339.529</u> |
| Egenkapital | | <u>39.447.821</u> | <u>37.893.676</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | <u>10.027.500</u> | <u>9.690.000</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>10.027.500</u> | <u>9.690.000</u> |
| Ansvarlig lånekapital | | 360.988 | 360.988 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 4.369.394 | 4.538.667 |
| Deposita | | <u>280.556</u> | <u>275.253</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 2 | <u>5.010.938</u> | <u>5.174.908</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 2 | 169.273 | 165.383 |
| Anden gæld | | <u>234.357</u> | <u>336.349</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>403.630</u> | <u>501.732</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>5.414.568</u> | <u>5.676.640</u> |
| Passiver i alt | | <u>54.889.889</u> | <u>53.260.316</u> |
| Nøgleoplysninger | 5 | | |
| Andelskroneberegning | 4 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 3 | | |



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 2021 | 534.200 | 39.699.005 | -2.339.529 | 37.893.676 |
| Årets opskrivning | 0 | 2.796.930 | 0 | 2.796.930 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 346.307 | 346.307 |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 0 | -337.500 | 0 | -337.500 |
| Tilbageførte opskrivninger i året | 0 | -1.251.592 | 0 | -1.251.592 |
| Egenkapital 31. december 2021 | 534.200 | 40.906.843 | -1.993.222 | 39.447.821 |



Noter

1 Materielle anlægsaktiver

| | <u>Grunde og byg- ninger</u> | <u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> |
|--|----------------------------------|--|
| Kostpris 1. januar 2021 | 2.020.318 | 1.603.863 |
| Kostpris 31. december 2021 | 2.020.318 | 1.603.863 |
| Opskrivninger 1. januar 2021 | 53.405.081 | 0 |
| Årets opskrivninger | 2.796.930 | 0 |
| Opskrivninger 31. december 2021 | 56.202.011 | 0 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2021 | 4.016.076 | 1.513.187 |
| Årets afskrivninger | 1.251.591 | 45.338 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2021 | 5.267.667 | 1.558.525 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 | <u>52.954.662</u> | <u>45.338</u> |

Selskabets ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Erik Jacobsen fra Valuarvurderinger.dk. den 8. februar 2022. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 53.000.000 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. 7,9 mio. DCF-beregningen er baseret på en OMK-leje på kr. 713 pr. m² samt en lejeindtægt for den fuldt udviklede ejendom på kr. 1.600 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. 3.624.181.



Noter

2 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld | Gæld | Afdrag | Restgæld |
|--------------------------------|------------------|-------------------|----------------|------------------|
| | 1. januar 2021 | 31. december 2021 | næste år | efter 5 år |
| Ansvarlig lånekapital | 360.988 | 360.988 | 0 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.704.050 | 4.538.667 | 169.273 | 3.651.503 |
| Deposita | 275.253 | 280.556 | 0 | 0 |
| | 5.340.291 | 5.180.211 | 169.273 | 3.651.503 |

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.704, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 48.500.

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

4 Andelskroneberegning

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

| | | kr. |
|---|-------------------------|-------------------|
| Egenkapital | | 39.447.821 |
| Udskudt skat tilbageført | | 10.027.500 |
| Henlagt til imødegåelse af værdiforringelse og vedligeholdelse af ejendom | | -2.873.285 |
| Prioritetsgæld: | | |
| Kursværdi af prioritetsgæld | -4.665.302 | |
| Nominal værdi af prioritetsgæld | 4.538.666 | -126.636 |
| Reguleret egenkapital | | 46.475.400 |
| Reguleret egenkapital | <u>45.407.000 * 100</u> | <u>8.700</u> |
| | 534.200 | |

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

| Felt nr. | Boligtype | 31-12-2019 | 31-12-2020 | 31-12-2021 | |
|----------|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------|-----------------------------|
| | | 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 | 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 |

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

Noter

| | Sæt kryds | Ja | Nej |
|-----|--|----|-----|
| F1a | Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? | | X |

| Feltnr. | | kr. | kr. pr. m ² |
|---------|--|------------|------------------------|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 53.000.000 | 30.407 |

| F3 | | kr. | kr. pr. m ² |
|----|-------------------------------------|-----------|------------------------|
| | Generalforsamlingsbestemte reserver | 2.873.285 | 1.648 |

| F4 | | % |
|----|-------------------------------------|---|
| | Reserver i procent af ejendomsværdi | 5 |

| | Sæt kryds | Ja | Nej |
|----|---|----|-----|
| G1 | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ? | | 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

| | | | | kr. pr. m ² |
|----|-----------------------|--------|--------|------------------------|
| H1 | Boligafgift | 46.740 | * 12 / | 1.473 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 39.365 | * 12 / | 1.473 |

| J | | År 2019 kr. pr. m ² | År 2020 kr. pr. m ² | År 2021 kr. pr. m ² |
|---|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år | -516 | -666 | -615 |

| | | kr. pr. m ² |
|----|------------------------------|------------------------|
| K1 | Andelsværdi | 30.826 |
| K2 | + (Gæld - omsætningsaktiver) | 2.393 |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 33.219 |

Noter

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

| | År 2019 kr. pr. m ² | År 2020 kr. pr. m ² | År 2021 kr. pr. m ² | |
|----|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------|
| M1 | Vedligeholdelse, løbende | 74 | 152 | 54 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og reovering | 0 | 0 | 0 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt | 74 | 152 | 54 |

4. Finansielle forhold

| | % | |
|---|----------|----|
| P | Friværdi | 89 |

| Feltnr. | År 2019 kr. pr. m ² | År 2020 kr. pr. m ² | År 2021 kr. pr. m ² | |
|---------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----|
| R | Årets afdrag for de sidste 3 år | 107 | 110 | 112 |

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Anders Arnholm Kragh

Bestyrelsesformand

På vegne af: EA/S Pile Alle 25-25A

Serienummer: PID:9208-2002-2-011017114100

IP: 194.126.xxx.xxx

2022-05-19 06:51:16 UTC

NEM ID 

Marianne Ambjørn Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EA/S Pile Alle 25-25A

Serienummer: PID:9208-2002-2-262010480852

IP: 185.153.xxx.xxx

2022-05-19 07:32:58 UTC

NEM ID 

Allan Leif Kristensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EA/S Pile Alle 25-25A

Serienummer: 2b341a25-2183-48d6-aaf9-67ac4094b444

IP: 2.109.xxx.xxx

2022-05-19 11:48:39 UTC

Mit 


Ida Jønsson Vørre

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-750163612552

IP: 213.237.xxx.xxx

2022-05-22 05:17:25 UTC

NEM ID 

Michael Tarding

Direktør

Serienummer: CVR:26112702-RID:1291897934586

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-05-23 10:44:55 UTC

NEM ID 

Thomas Troelsgård

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EA/S Pile Alle 25-25A

Serienummer: a27d680d-fc2c-449c-80ac-f24f2e6e08bd

IP: 89.239.xxx.xxx

2022-05-26 06:14:32 UTC

Mit 

Lars Jørgen Rasmussen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RI Statsautoriseret Revisionsaktieselsk...

Serienummer: PID:9208-2002-2-664731865942

IP: 104.28.xxx.xxx

2022-05-26 09:38:04 UTC

NEM ID 

Jesper Lundberg

Dirigent

Serienummer: CVR:30340361-RID:55064777

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-05-31 10:17:24 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>