

Ejendomsaktieselskabet Pilehuset

**c/o Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V
CVR-nr. 30 61 97 14**

**Årsrapport for perioden
1. november 2021 til 31. oktober 2022
(67. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 19. april 2023

Helena Koch
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. november - 31. oktober	10
Balance 31. oktober	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2021 - 31. oktober 2022 for Ejendomsaktieselskabet Pilehuset.

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. oktober 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2021 - 31. oktober 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. februar 2023

Direktion

Preben Løth Christensen
direktør

Bestyrelse

Dorrit Bruun Rasmussen
formand

Christian Hye Wamberg

Nina Katarina Schwerin

Camilla Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Pilehuset

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Pilehuset for regnskabsåret 1. november 2021 - 31. oktober 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2021 - 31. oktober 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

Vort 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 7. februar 2023

TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33231

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Pilehuset c/o Boligexperten Administration A/S Vesterbrogade 12 1620 København V Telefon: 33229941 Telefax: 33226693 Hjemmeside: www.boligexperten.dk CVR-nr.: 30 61 97 14 Regnskabsperiode: 1. november 2021 - 31. oktober 2022 Stiftet: 3. august 1955 Regnskabsår: 67. regnskabsår Hjemsted: København
Bestyrelse	Dorrit Bruun Rasmussen, formand Christian Hye Wamberg Nina Katarina Schwerin Camilla Sørensen
Direktion	Preben Løth Christensen, direktør
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Indiakaj 6 2100 København Ø
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 19. april 2023 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udnytte ejendommen matr.nr. 55m, Frederiksberg

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 2.909.125, og selskabets balance pr. 31. oktober 2022 udviser en egenkapital på kr. 50.709.650.

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 Pilehuset for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Indtægter i form af lejeindtægter og deraf afledte indtægter, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og administration af ejendommen.

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10-20 år	0 %

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-
ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i datter-
virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdi-
forringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger ved-
rørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil
være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som
følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på
egenkapitalen.

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 kontant-
værdi 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. november - 31. oktober

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Nettoomsætning		1.455.767	1.423.273
Andre driftsindtægter		1.200	10.043
Andre eksterne omkostninger		<u>-1.061.481</u>	<u>-875.658</u>
Bruttoresultat		395.486	557.658
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>3.400.000</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		3.795.486	557.658
Finansielle omkostninger		<u>-68.361</u>	<u>-73.896</u>
Resultat før skat		3.727.125	483.762
Skat af årets resultat	1	<u>-818.000</u>	<u>-106.433</u>
Årets resultat		<u>2.909.125</u>	<u>377.329</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		2.653.964	0
Overført resultat		<u>255.161</u>	<u>377.329</u>
		<u>2.909.125</u>	<u>377.329</u>

Balance 31. oktober

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	66.100.000	62.700.000
Materielle anlægsaktiver		66.100.000	62.700.000
Anlægsaktiver i alt		66.100.000	62.700.000
Andre tilgodehavender		32.341	20.000
Periodeafgrænsningsposter		125.923	122.396
Tilgodehavender		158.264	142.396
Likvide beholdninger		1.668.779	1.464.354
Omsætningsaktiver i alt		1.827.043	1.606.750
Aktiver i alt		67.927.043	64.306.750

Balance 31. oktober

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Passiver			
Virksomhedskapital		971.450	971.450
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		51.012.912	48.358.948
Overført resultat		<u>-1.274.712</u>	<u>-1.529.873</u>
Egenkapital	3	<u>50.709.650</u>	<u>47.800.525</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>12.151.000</u>	<u>11.333.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>12.151.000</u>	<u>11.333.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.274.618	4.420.865
Huslejedeposita		<u>300.636</u>	<u>296.229</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>4.575.254</u>	<u>4.717.094</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	146.246	145.113
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		156.425	152.484
Anden gæld		<u>188.468</u>	<u>158.534</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>491.139</u>	<u>456.131</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.066.393</u>	<u>5.173.225</u>
Passiver i alt		<u><u>67.927.043</u></u>	<u><u>64.306.750</u></u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. november 2021	971.450	48.358.948	-1.529.873	47.800.525
Årets resultat	0	2.653.964	255.161	2.909.125
Egenkapital 31. oktober 2022	971.450	51.012.912	-1.274.712	50.709.650

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
1 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>818.000</u>	<u>106.433</u>
	<u>818.000</u>	<u>106.433</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>2.819.046</u>
Kostpris 1. november 2021		<u>2.819.046</u>
Kostpris 31. oktober 2022		<u>2.819.046</u>
		<u>59.880.954</u>
Værdireguleringer 1. november 2021		<u>3.400.000</u>
Årets værdireguleringer		<u>63.280.954</u>
Værdireguleringer 31. oktober 2022		<u>66.100.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2022		<u>66.100.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til mellem -2% og 2% af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør ca. 37% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør ca. 20% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør ca. 7% af lejeindtægterne.

	<u>Måling af investeringsejendomme</u>			
	Salgsværdi	Afkastbaseret metode	Kostpris	Ialt
Værdi	<u>0</u>	<u>66.100.000</u>	<u>0</u>	<u>66.100.000</u>
Heraf har ekstern valuar vurderet	<u>0</u>	<u>66.100.000</u>	<u>0</u>	<u>66.100.000</u>

Noter

2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. oktober 2022 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsats og et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet -0,75 % - 0,75 %. Det kan opgøres til 1,5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats / gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5 %
Afkastprocent	<u>3,1</u>	<u>3,6</u>	<u>4,1</u>
Dagsværdi	<u>72.555.584</u>	<u>66.110.937</u>	<u>60.536.378</u>
Ændring i dagsværdi	<u>6.444.647</u>	<u>0</u>	<u>-5.574.559</u>

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. oktober 2022 er der anvendt en individuelt fastsat tomgang i intervallet -2% - 2%. Den gennemsnitlige tomgang kan opgøres til 0%.

Ændringer i skøn over tomgang for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i tomgang	-0,5 %	Basis	0,5 %
Tomgang	<u>-0,5</u>	<u>0,0</u>	<u>0,5</u>
Dagsværdi	<u>64.948.512</u>	<u>66.110.937</u>	<u>67.273.363</u>
Ændring i dagsværdi	<u>-1.162.425</u>	<u>0</u>	<u>1.162.426</u>

Noter

3 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 34 aktier à nominelt kr. 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. november 2021	Gæld 31. oktober 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.565.978	4.420.864	146.246	3.678.128
Huslejedeposita	296.229	300.636	0	300.636
	4.862.207	4.721.500	146.246	3.978.764

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 4.818.000 til sikkerhed for realkreditlån.

Selskabets aktionærer hæfter solidarisk for den i ejendommen indestående pantegæld, herunder bankgæld sikret ved pantebrev, for så vidt panthaverne har taget forbehold i så henseende, men derudover hæfter de alene med deres indskud for forpligtelser selskabet vedrørende.