



REVISION SJÆLLAND
Godkendt Revisionsaktieselskab
Jyllingevej 59, 1. sal
DK-2720 Vanløse
Telefon 36 88 50 50
E-mail: rs@revision-sjaelland.dk
www.revision-sjaelland.dk
CVR: 28 30 97 91

Partnere
Ulrik Danmark
Henrik Danmark
Nikolaj Grimstrup
Thomas Jørgensen
Nikolaj Kjeldgaard Jørgensen

Pilely Invest ApS
Gartnervej 27
4632 Bjæverskov

CVR-nr: 27 09 68 40

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2025

Pdoko

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17. april 2026

Dirigent
Lotte Lene Svendsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter.....	13

Pilely Invest ApS

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2025 for Pilely Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjæverskov, den 17. april 2026

Direktion

Lotte Lene Svendsen

Pilely Invest ApS

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Pilely Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Pilely Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vanløse, den 17. april 2026

Revision Sjælland
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 28309791

Ulrik Danmark
Registreret Revisor
mne21791

Pdoku

Pilely Invest ApS

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Pilely Invest ApS Gartnervej 27 4632 Bjæverskov
	CVR-nr.: 27 09 68 40 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lotte Lene Svendsen
Pengeinstitut	Danske Bank Munkeengen 30 3400 Hillerød
	Jyske Bank Ålgade 24 4000 Roskilde
Revisor	Revision Sjælland Godkendt Revisionsaktieselskab Jyllingevej 59, 1. sal 2720 Vanløse

Pdoku

Pilely Invest ApS

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at fungere som investeringsselskab

Pdoku

Pilely Invest ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Pilely Invest ApS for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, autodrift, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Pilely Invest ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0 %
Produktionsanlæg og maskiner	10 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	0 %

Pdoku

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Pilely Invest ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, virksomhedsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Pdoku

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2025

	2025	2024
BRUTTOFORTJENESTE	167.949	-300.373
1 Personaleomkostninger.....	-905	1.198
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-55.409	-55.410
DRIFTSRESULTAT	111.635	-354.585
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	4.561	4.455
Andre finansielle indtægter	40.623	35.629
Andre finansielle omkostninger.....	-12.261	-13.532
RESULTAT FØR SKAT	144.558	-328.033
ÅRETS RESULTAT	144.558	-328.033
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	79.400	67.500
Overført resultat.....	65.158	-395.533
DISPONERET I ALT	144.558	-328.033

Pilely Invest ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2025
AKTIVER

	2025	2024
Grunde og bygninger	1.250.420	1.259.096
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	366.063	412.794
Materielle anlægsaktiver.....	<u>1.616.483</u>	<u>1.671.890</u>
ANLÆGSAKTIVER.....	<u>1.616.483</u>	<u>1.671.890</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	9.540	5.077
Værdipapirer og kapitalandele	<u>9.540</u>	<u>5.077</u>
Likvide beholdninger	426.635	473.753
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>436.175</u>	<u>478.830</u>
AKTIVER	<u><u>2.052.658</u></u>	<u><u>2.150.720</u></u>

Pdoku

Pilely Invest ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2025
PASSIVER

	2025	2024
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	1.427.196	1.362.038
Forslag til udbytte for regnskabsåret	79.400	67.500
EGENKAPITAL.....	1.631.596	1.554.538
Kreditinstitutter.....	144.518	227.398
2 Langfristede gældsforpligtelser	144.518	227.398
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	78.984	73.464
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	26.000	26.000
Anden gæld.....	83.564	183.214
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	87.996	86.106
Kortfristede gældsforpligtelser.....	276.544	368.784
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	421.062	596.182
PASSIVER	2.052.658	2.150.720
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Pdoks

NOTER

			2025	2024	
1	Personaleomkostninger				
	Antal personer beskæftiget		0	0	
	Lønninger		905	-1.198	
	Personaleomkostninger i alt		<u>905</u>	<u>-1.198</u>	
2	Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
	Kreditinstitutter	300.862	223.502	78.984	0
		<u>300.862</u>	<u>223.502</u>	<u>78.984</u>	<u>0</u>
3	Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38				
	Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen				
	Kursgevinst værdipapir		4.463	1.917	
			<u>4.463</u>	<u>1.917</u>	
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
	Til sikkerhed for gæld til bank, t.kr. 224, er der givet ejendomsforbehold i andre anlæg, driftsmateriel og inventar, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 366.				

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.”

Lotte Lene Svendsen

Direktør
På vegne af: Pilely Invest ApS
Serienummer: 7749be7e-c814-449f-998e-38322b8dba9f
IP: 77.33.xxx.xxx
2026-04-23 13:14:32 UTC



Ulrik Danmark

REVISION SJÆLLAND GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:
28309791
Registreret revisor
På vegne af: Revision Sjælland Godkendt Revisionsakt...
Serienummer: c8f14361-336b-467d-85f2-025c3dbd22cc
IP: 212.130.xxx.xxx
2026-04-23 13:30:43 UTC



Lotte Lene Svendsen

Dirigent
På vegne af: Pilely Invest ApS
Serienummer: 7749be7e-c814-449f-998e-38322b8dba9f
IP: 77.33.xxx.xxx
2026-04-24 07:39:24 UTC



Pdok

Dette dokument er underskrevet digitalt via Penneo.com. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eu1.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af Penneo A/S. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.