

Ejendomsaktieselskabet Pilehuset

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

**Årsrapport for perioden
1. november 2024 til 31. oktober 2025
(70. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 19. februar 2026

Helena Koch Rasmussen
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 2024 - 31. oktober 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2024 - 31. oktober 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. december 2025

Direktion

Preben Løth Christensen
direktør

Bestyrelse

Nina Katarina Schwerin
formand

Mie Kaae Nielsen

Adam Kristian Tønnesen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Pilehuset

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Pilehuset for regnskabsåret 1. november 2024 - 31. oktober 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2024 - 31. oktober 2025 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 19. december 2025

M2&Co.
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33231

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Pilehuset Vesterbrogade 12 c/o Boligexperten Administration A/S 1620 København V
	Telefon: 33229941
	Hjemmeside: www.boligexperten.dk
	CVR-nr.: 30619714
	Regnskabsperiode: 1. november 2024 - 31. oktober 2025
	Stiftet: 3. august 1955
	Regnskabsår: 70. regnskabsår
	Hjemsted: København
Bestyrelse	Nina Katarina Schwerin, formand Mie Kaae Nielsen Adam Kristian Tønnesen
Direktion	Preben Løth Christensen, direktør
Revision	M2&Co. statsautoriseret revisionsaktieselskab CVR-nr.: 29168504 Købmagergade 67, 2. tv 1150 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 308.063, og selskabets balance pr. 31. oktober 2025 udviser en egenkapital på kr. 48.507.189.

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 2024/25 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 2024/25 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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger

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

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

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.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 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. november - 31. oktober

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Nettoomsætning		1.680.183	1.482.685
Andre driftsindtægter		500	620
Andre eksterne omkostninger		<u>-2.228.385</u>	<u>-5.045.064</u>
Bruttoresultat		-547.702	-3.561.759
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>1.115.151</u>	<u>-416.320</u>
Resultat før finansielle poster		567.449	-3.978.079
Finansielle indtægter		709	0
Finansielle omkostninger		<u>-173.217</u>	<u>-131.697</u>
Resultat før skat		394.941	-4.109.776
Skat af årets resultat	1	<u>-86.878</u>	<u>906.000</u>
Årets resultat		<u>308.063</u>	<u>-3.203.776</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		869.818	-324.730
Overført resultat		<u>-561.755</u>	<u>-2.879.046</u>
		<u>308.063</u>	<u>-3.203.776</u>

Balance 31. oktober

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	<u>70.000.000</u>	<u>67.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>70.000.000</u>	<u>67.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>70.000.000</u>	<u>67.000.000</u>
Andre tilgodehavender		52.074	38.826
Periodeafgrænsningsposter		<u>132.391</u>	<u>130.717</u>
Tilgodehavender		<u>184.465</u>	<u>169.543</u>
Likvide beholdninger		<u>245.869</u>	<u>638.607</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>430.334</u>	<u>808.150</u>
Aktiver i alt		<u><u>70.430.334</u></u>	<u><u>67.808.150</u></u>

Balance 31. oktober

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Passiver			
Virksomhedskapital		971.450	971.450
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		52.106.766	51.236.948
Overført resultat		<u>-4.571.027</u>	<u>-4.009.272</u>
Egenkapital	3	<u>48.507.189</u>	<u>48.199.126</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>11.523.878</u>	<u>11.437.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>11.523.878</u>	<u>11.437.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		9.314.995	3.978.693
Huslejedeposita		<u>302.562</u>	<u>291.025</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>9.617.557</u>	<u>4.269.718</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	149.698	148.538
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		127.776	132.558
Gæld til kreditinstitutter		0	1.248.125
Anden gæld		<u>504.236</u>	<u>2.373.085</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>781.710</u>	<u>3.902.306</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>10.399.267</u>	<u>8.172.024</u>
Passiver i alt		<u>70.430.334</u>	<u>67.808.150</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. november 2024	971.450	51.236.948	-4.009.272	48.199.126
Årets resultat	<u>0</u>	<u>869.818</u>	<u>-561.755</u>	<u>308.063</u>
Egenkapital 31. oktober 2025	<u>971.450</u>	<u>52.106.766</u>	<u>-4.571.027</u>	<u>48.507.189</u>

Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>86.878</u>	<u>-906.000</u>
	<u>86.878</u>	<u>-906.000</u>

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. november 2024	3.435.366
Tilgang i årets løb	<u>1.884.849</u>
Kostpris 31. oktober 2025	<u>5.320.215</u>
Værdireguleringer 1. november 2024	63.564.634
Årets værdireguleringer	<u>1.115.151</u>
Værdireguleringer 31. oktober 2025	<u>64.679.785</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2025	<u>70.000.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangsleje er fastlagt til mellem 0 og 1% af lejeindtægterne.

Drifts- og administrationsomkostninger udgør ca. 29% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør ca. 15% af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. oktober 2025 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringssats og et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet -0,75 % til 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.

Noter

2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændringer i gennemsnitlig diskonterings­sats / gennemsnitligt afkastkrav	<u>-0,25%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,25 %</u>
Afkastprocent	<u>-0,25</u>	<u>0,00</u>	<u>0,25</u>
Dagsværdi	<u>77.192.497</u>	<u>70.098.364</u>	<u>63.949.762</u>
Ændring i dagsværdi	<u>7.094.133</u>	<u>0</u>	<u>-6.148.602</u>

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. oktober 2025 er der anvendt en individuelt fastsat tomgang i intervallet -2% til 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	<u>-1,0 %</u>	<u>Basis</u>	<u>1,0 %</u>
Tomgang	<u>-1,0</u>	<u>0,0</u>	<u>1,0</u>
Dagsværdi	<u>68.787.837</u>	<u>70.098.364</u>	<u>71.408.890</u>
Ændring i dagsværdi	<u>-1.310.527</u>	<u>0</u>	<u>1.310.526</u>

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.

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. november 2024	<u>Gæld</u> 31. oktober 2025	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.127.231	9.464.693	149.698	8.704.425
Huslejedeposita	<u>291.025</u>	<u>302.562</u>	<u>0</u>	<u>302.562</u>
	<u>4.418.256</u>	<u>9.767.255</u>	<u>149.698</u>	<u>9.006.987</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 9.502.000 til sikkerhed for realkreditlån.

Der er til sikkerhed for Danske Bank oprettet ejerpantebrev nominelt kr. 5.268.000.

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