


Investeringselskabet PBM ApS

Pilegården 14, 5240 Odense NØ

CVR-nr. 13 76 59 36

Årsrapport for 2024/25

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. januar 2026

Per Boe Madsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	15
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	6
Balance 30. juni	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Investeringselskabet PBM ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 14. januar 2026

Direktion

Per Boe Madsen

 bakertilly

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Investeringsselskabet PBM ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Investeringsselskabet PBM ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Odense, den 14. januar 2026

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Christoffer Pedersen
statsautoriseret revisor
mne36180



Selskabsoplysninger

Selskabet
Investeringselskabet PBM ApS
Pilegården 14
5240 Odense NØ
CVR-nr.: 13 76 59 36
Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
Stiftet: 20. december 1989
Hjemsted: Odense

Direktion
Per Boe Madsen

Revisor
Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Hjallesevej 126
5230 Odense M



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed og anden dermed i forbindelse stående virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets og datterselskabernes investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabspraksis indenfor området til dagsværdi.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor metoden er forbundet med en vis usikkerhed. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi ændre sig tilsvarende.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er udtryk for den aktuelle markedsværdi. Afkastkravet er i regnskabsåret på gennemsnitlig 5,25 % p.a., samt at at den foretagne måling af koncernens investeringsejendomme er udtryk for den aktuelle markedsværdi.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 342.504, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på kr. 170.572.739.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	t.kr.
Nettoomsætning		78.000	78
Andre eksterne omkostninger		-111.814	-75
Bruttoresultat		-33.814	3
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Resultat før finansielle poster		-33.814	3
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		389.848	11.047
Andre finansielle omkostninger		0	-155
Resultat før skat		356.034	10.895
Skat af årets resultat	2	-13.530	4
Årets resultat		<u>342.504</u>	<u>10.899</u>
Overført resultat		342.504	10.899
		<u>342.504</u>	<u>10.899</u>

Balance 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	2.500.000	2.500
Materielle anlægsaktiver		2.500.000	2.500
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	157.262.076	156.872
Kapitalandele i kapitalinteresser	5	100.000	100
Finansielle anlægsaktiver		157.362.076	156.972
Anlægsaktiver i alt		159.862.076	159.472
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		16.134.638	17.693
Andre tilgodehavender		44.407	0
Selskabsskat		130.590	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		570.252	0
Tilgodehavender		16.879.887	17.693
Likvide beholdninger		153.840	114
Omsætningsaktiver i alt		17.033.727	17.807
Aktiver i alt		176.895.803	177.279

Balance 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200
Reserve for opskrivninger		153.626.250	153.626
Overført resultat		<u>16.746.489</u>	<u>16.404</u>
Egenkapital		<u>170.572.739</u>	<u>170.230</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>136.180</u>	<u>132</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>136.180</u>	<u>132</u>
Selskabsskat		594.769	0
Deposita		<u>13.800</u>	<u>14</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>608.569</u>	<u>14</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.022.826	3.023
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.964.442	1.964
Selskabsskat		0	1.890
Anden gæld		<u>591.047</u>	<u>26</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.578.315</u>	<u>6.903</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.186.884</u>	<u>6.917</u>
Passiver i alt		<u>176.895.803</u>	<u>177.279</u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juli	200.000	153.626.250	16.403.985	170.230.235
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>342.504</u>	<u>342.504</u>
Egenkapital 30. juni	<u>200.000</u>	<u>153.626.250</u>	<u>16.746.489</u>	<u>170.572.739</u>

Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	t.kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>13.530</u>	<u>-4</u>
	<u>13.530</u>	<u>-4</u>

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris 1. juli	<u>2.500.000</u>
Kostpris 30. juni	<u>2.500.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u><u>2.500.000</u></u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2025 er der anvendt en individuelt fastsat afkastkrav. Selskabets investeringsejendomme består af 2 beboelsejendomme beliggende i Odense.

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

Ændringer i tomgang	-0,5 % kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Tomgang	<u>4,8</u>	<u>5,3</u>	<u>5,8</u>
Dagsværdi	<u>2.914.400</u>	<u>2.500.000</u>	<u>2.407.548</u>
Ændring i dagsværdi	<u>414.400</u>	<u>0</u>	<u>-92.452</u>

Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	t.kr.
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli	<u>3.245.976</u>	<u>3.246</u>
Kostpris 30. juni	<u>3.245.976</u>	<u>3.246</u>
Værdireguleringer 1. juli	153.626.251	142.579
Årets resultat	<u>389.849</u>	<u>11.047</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>154.016.100</u>	<u>153.626</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>157.262.076</u>	<u>156.872</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Pilegården Odense ApS	Odense	100%
Pilegården Erhverv ApS	Odense	100%
Pilegården Holding ApS	Odense	100%
Odense Boliger ApS (indirekte ejerskab 90%)	Odense	15%

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	t.kr.
5 Kapitalandele i kapitalinteresser		
Kostpris 1. juli	<u>100.000</u>	<u>100</u>
Kostpris 30. juni	<u>100.000</u>	<u>100</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>100.000</u>	<u>100</u>

Noter

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Odense Boliger 2 ApS (31/12 2024)	ApS	20%	15.450.577	1.242.181

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli kr.	Gæld 30. juni kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Selskabsskat	0	594.769	0	0
Deposita	13.800	13.800	0	0
	13.800	608.569	0	0

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for følgende dattervirksomhedernes kreditinstitutter:

- Harekæret Bolig ApS, ingen gæld
- Ridderhatten ApS, limiteret til kreditforeningensgæld
- Odense Boliger 2 ApS, limiteret til kreditforeningensgæld
- Odense Boliger ApS, limiteret til kreditforeningensgæld
- Nova Administration ApS, limiteret til kreditforeningensgæld
- Pilegården City ApS, limiteret til kreditforeningensgæld
- Årslev Boliger ApS, limiteret til kreditforeningensgæld
- Pilegården Holding ApS, limiteret til kreditforeningensgæld

Selskabet har stillet ulimiteret selvskyldnerkaution for datterselskabet, Odense Boliger 2 ApS, banksforbindelse.

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 0, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør t.kr. 2500.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Transaktioner som ikke er på markedsvilkår

Mellemværende med koncernselskaber og nærtstående forrentes ikke.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Investeringsselskabet PBM ApS 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.

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 ved udlejning indgår i nettoomsætningen på fraktureringstidspunktet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger driftsomkostninger, omkostninger til administration og renovation og vedligeholdelse mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 inkl. købsomkostninger.

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

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien fastsættes ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndigvurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Anvendt regnskabspraksis

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2025 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Det gennemsnitlige forretningskrav er fastsat til 5,25%.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteressermåles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Investeringsselskabet PBM ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til normalværdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Investeringsselskabet PBM ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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