
PILEGÅRDEN BOLIG ApS

CVR-nr.: 12851588

Pilegården 14
5240 Odense NØ

Årsrapport
1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

23/12/2025

Per Boe Madsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

PILEGÅRDEN BOLIG ApS

Pilegården 14

5240 Odense NØ

e-mailadresse: nova-adm@live.dk

CVR-nr.: 12851588

Regnskabsår: 01/07/2024 - 30/06/2025

Revisor

BAKER TILLY DENMARK GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB

Hjallesevej 126

5230 Odense M

DK Danmark

CVR-nr.: 35257691

P-enhed: 1018827421

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2024 - 30. juni 2025 for PILEGÅRDEN BOLIG ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense C, den 23/12/2025

Direktion

Per Boe Madsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i PILEGÅRDEN BOLIG ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PILEGÅRDEN BOLIG ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balancen og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 revisorerers 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 revisorerers 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 regnskabet

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

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

Odense, den 23/12/2025

BAKER TILLY DENMARK GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-nr.: 35257691
Christoffer Pedersen, mne36180
Statsautoriserede Revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift af egne boligudlejningsejendomme

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultatet anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi og med et afkastkrav på gennemsnitlig 5%. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i forhold til ejendommens værdi ændre sig tilsvarende. Ejendommene har en fornuftig udlejningsprocent, hvor der er et vist potentiale og i forhold til boligformål.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 1.073.634, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på kr. 11.346.858

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 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Pilegården Bolig ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ingen ændringer i regnskabspraksis

Generelt om indregning og måling.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, der forbruges.

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 måles pålideligt.

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

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

Indtægten ved udlejning indgår i nettoomsætningen på faktureringstidspunktet.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter driftsomkostninger, omkostninger til administration og tab på debitorer mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og - tab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen 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.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til skønnet handelsværdi. Handelsværdien fastlægges ved periodiske værdireguleringer og foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Finansielle omsætningsaktiver

Finansielle omsætningsaktiver indregnes til dagsværdi på statusdagen.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat 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 betalt acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenue med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes over resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2024 - 30. jun. 2025

| | Note | 2024/25 | 2023/24 |
|---|------|------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Nettoomsætning | | 3.063.917 | 3.351.413 |
| Eksterne omkostninger | | -1.116.718 | -2.186.212 |
| Bruttoresultat | | 1.947.199 | 1.165.201 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | 493.683 | -6.976.016 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 2.440.882 | -5.810.815 |
| Andre finansielle indtægter | | 37.022 | 39.693 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -1.106.914 | -1.049.255 |
| Ordinært resultat før skat | | 1.370.990 | -6.820.377 |
| Skat af årets resultat | | -294.356 | 1.607.895 |
| Årets resultat | | 1.076.634 | -5.212.482 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 1.076.634 | -5.212.482 |
| I alt | | 1.076.634 | -5.212.482 |

Balance 30. juni 2025

Aktiver

| | Note | 2024/25 | 2023/24 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Grunde og bygninger | | 54.569.435 | 54.075.752 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 54.569.435 | 54.075.752 |
| Anlægsaktiver i alt | | 54.569.435 | 54.075.752 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 118.897 | 0 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 7.100.000 | 7.100.000 |
| Andre tilgodehavender | | 305.923 | |
| Tilgodehavender i alt | | 7.524.820 | 7.100.000 |
| Likvide beholdninger | | 2.226.887 | 1.842.834 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 9.751.707 | 8.942.834 |
| AKTIVER I ALT | | 64.321.142 | 63.018.586 |

Balance 30. juni 2025

Passiver

| | Note | 2024/25 | 2023/24 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Registreret kapital mv. | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 11.221.858 | 10.148.223 |
| Egenkapital i alt | | 11.346.858 | 10.273.223 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 2.039.092 | 1.939.282 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 2.039.092 | 1.939.282 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 44.008.553 | 44.435.333 |
| Deposita | | 2.274.560 | 2.233.276 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 46.283.113 | 46.668.609 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 422.189 | 190.000 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | 1.264.661 | 1.503.506 |
| Gældsforpligtelser til associerede virksomheder | | 1.848.578 | 1.848.578 |
| Skyldig selskabsskat | | 228.778 | 95.388 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 887.873 | 500.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 4.652.079 | 4.137.472 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 50.935.192 | 50.806.081 |
| PASSIVER I ALT | | 64.321.142 | 63.018.586 |

Oplysning om omfang og karakter af afledte finansielle instrumenter **Note**
1

Noter

1. Oplysning om omfang og karakter af afledte finansielle instrumenter

Selskabet har ikke anvendt afledte finansielle instrumenter.

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger.

3. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene
Ved markedsværdiurderingen pr. 30. juni 2025 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Selskabets investeringsejendomme består af 4 beboelsesejendomme med 99 lejemål beliggende i Odense. Beboelsesejendommene er værdiansat på baggrund af et afkast på 5,25%-5,50%. Samlet er ejendomme indregnet til et vægtet afkast på 5,43%.
Ved opgørelse af værdien for de enkelte ejendomme tages der udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.
Der er i dagsværdien reduceret i forhold til udskudt vedligeholdelse alle 4 ejendomme.
Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav -0,5% | Basis | 0,5 % | |
|---|------------|------------|------------|
| kr. | kr. | kr. | |
| Afkastprocent | 4,9 | 5,4 | 5,9 |
| Dagsværdi | 60.969.345 | 54.569.435 | 49.248.905 |
| Ændring i dagsværdi | 6.399.910 | 0 | -5.320.530 |

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

| | 2024/25 |
|------------------------------|---------|
| Gennemsnitligt antal ansatte | 1 |