

PB-Ejendommen ApS

Strandlodsvej 17C, 8. th, 2300 København S

CVR-nr. 43 89 88 41

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. februar 2026.

Preben Paaske
Dirigent



	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for PB-Ejendommen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 23. februar 2026

Direktion

Preben Paaske
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i PB-Ejendommen ApS

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

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Taastrup, den 23. februar 2026

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Martin Santino Lo Turco

statsautoriseret revisor
mne35467

Selskabsoplysninger

Selskabet

PB-Ejendommen ApS
Strandlodsvej 17C, 8. th
2300 København S

CVR-nr.: 43 89 88 41
Stiftet: 1. marts 2023
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
3. regnskabsår

Direktion

Preben Paaske, direktør

Revisor

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Kingsvej 3
2630 Taastrup

Modervirksomhed

Paaske Holding ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PB-Ejendommen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift og administration 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.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde eller igangværende byggeprojekter.

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	1.190.886	-235.050
Andre finansielle indtægter	0	836
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-55.534</u>	<u>-547.536</u>
Resultat før skat	1.135.352	-781.750
4 Skat af årets resultat	<u>-256.419</u>	<u>116.105</u>
Årets resultat	<u>878.933</u>	<u>-665.645</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	878.933	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-665.645</u>
Disponeret i alt	<u>878.933</u>	<u>-665.645</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
5 Grunde og bygninger	13.091.347	12.746.269
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.091.347</u>	<u>12.746.269</u>
6 Andre tilgodehavender	517.618	517.618
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>517.618</u>	<u>517.618</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>13.608.965</u>	<u>13.263.887</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	230.392
Andre tilgodehavender	49.919	0
Tilgodehavender i alt	<u>49.919</u>	<u>230.392</u>
Likvide beholdninger	1.344.632	71.030
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.394.551</u>	<u>301.422</u>
Aktiver i alt	<u>15.003.516</u>	<u>13.565.309</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	<u>13.048.998</u>	<u>12.170.065</u>
Egenkapital i alt	<u>13.088.998</u>	<u>12.210.065</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>172.798</u>	<u>114.287</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>172.798</u>	<u>114.287</u>
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>1.516.312</u>	<u>868.627</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.516.312</u>	<u>868.627</u>
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	197.908	0
Anden gæld	<u>27.500</u>	<u>372.330</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>225.408</u>	<u>372.330</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.741.720</u>	<u>1.240.957</u>
Passiver i alt	<u>15.003.516</u>	<u>13.565.309</u>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Medarbejderforhold
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	12.170.065	12.210.065
Årets overførte overskud eller underskud	0	878.933	878.933
	40.000	13.048.998	13.088.998

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udvikle ejendommen beliggende Prags Boulevard 90, 2300 København S samt andre efter direktionens skøn hermed beslægtede formål.

2. Medarbejderforhold

	2025	2024
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

Selskabet har ikke ansatte udover direktøren, som ikke har været aflønnet i året.

3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	25.347	547.064
Andre finansielle omkostninger	30.187	472
	55.534	547.536

4. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	197.908	-230.392
Årets regulering af udskudt skat	58.511	114.287
	256.419	-116.105

5. Grunde og bygninger

Kostpris primo	12.746.269	11.317.872
Tilgang i årets løb	345.078	1.428.397
Kostpris ultimo	13.091.347	12.746.269
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.091.347	12.746.269

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
6. Andre tilgodehavender		
Kostpris primo	<u>517.618</u>	<u>517.618</u>
Kostpris ultimo	<u>517.618</u>	<u>517.618</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>517.618</u>	<u>517.618</u>
7. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	1.516.312	868.627
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	<u>1.516.312</u>	<u>868.627</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.516.312</u>	<u>868.627</u>

8. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Paaske Holding ApS, CVR-nr. 32473024, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.