

---

# **PRIVATBOLIGHANDEL AF 2010 ApS**

**CVR-nr.: 32840051**

Lykkevej 1  
7150 Barrit

Årsrapport  
1. januar 2025 - 31. december 2025

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**19/02/2026**

---

**Jan Petersen**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	PRIVATBOLIGHANDEL AF 2010 ApS Lykkevej 1 7150 Barrit
	CVR-nr.: 32840051 Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025
<b>Revisor</b>	Revisto I/S Sandøvej 1 B 8700 Horsens DK Danmark CVR-nr.: 26730597 P-enhed: 1009256039

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 - 31. december 2025 for PRIVATBOLIGHANDEL AF 2010 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.

Barrit, den 26/01/2026

## **Direktion**

Jan Petersen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Privatbolighandel af 2010 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Privatbolighandel af 2010 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31- december 2025 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 26/01/2026

Revisto I/S  
CVR-nr.: 26730597  
Lars Schou, mne9748  
statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er at drive virksomhed med opførelse, udlejning og salg af fast ejendom.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## **ÆNDRING I ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, for den periode de vedrører.

### **Bruttoresultatet**

Bruttoresultatet fremkommer som lejeindtægter mv. med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Indeholder udgifter til driften af ejendommene samt administration.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og – tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### **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 poster direkte på egenkapitalen.

## **BALANCEN**

### **Tilslutningsafgifter**

Optages til kostpris, og afskrives over fem år. Scrapværdi kr. 0.

### **Investeringsejendomme**

Måles til dagsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Dagsværdien fastsættes ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel der henvises til omtalen i note 2.

Der afsættes udskudt skat af opskrivningen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger er optaget til nominel værdi, og omfatter indestående i pengeinstitut.

### **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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver værdiansættes til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres. Udskudt skat opgøres på grundlag af de skatteregler og

skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder opgøres de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvorved kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid i det omfang de er væsentlige. Gæld i øvrigt er opgjort til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede eller variabelt forrentede gældsforpligtelser svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>845.011</b>	<b>540.197</b>
Lønninger		-110.000	-110.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-20.490	-25.540
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>714.521</b>	<b>404.657</b>
Andre finansielle indtægter			0
Øvrige finansielle omkostninger		-180.146	-182.892
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>534.375</b>	<b>221.765</b>
Skat af årets resultat		-122.038	-46.610
<b>Årets resultat</b>		<b>412.337</b>	<b>175.155</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		412.337	175.155
<b>I alt</b>		<b>412.337</b>	<b>175.155</b>

## Balance 31. december 2025

### Aktiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Erhvervede lignende rettigheder		0	20.490
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>20.490</b>
Investeringsjendomme		11.235.000	10.936.931
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>11.235.000</b>	<b>10.936.931</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>11.235.000</b>	<b>10.957.421</b>
Tilgodehavende skat		4.798	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>4.798</b>	
Likvide beholdninger		97.961	69.865
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>102.759</b>	<b>69.865</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>11.337.759</b>	<b>11.027.286</b>

## Balance 31. december 2025

### Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		2.752.278	2.339.941
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>2.832.278</b>	<b>2.419.941</b>
Hensættelse til udskudt skat		424.524	353.689
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>424.524</b>	<b>353.689</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.472.840	6.568.685
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1</b>	<b>6.472.840</b>	<b>6.568.685</b>
Gæld til realkreditinstitutter		104.200	114.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.000	6.800
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		200.000	200.000
Skyldig selskabsskat		0	11.736
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.194	2.192
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		972.721	1.048.441
Deposita		322.002	301.802
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.608.117</b>	<b>1.684.971</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.080.957</b>	<b>8.253.656</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>11.337.759</b>	<b>11.027.286</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

### Note

2

## Noter

### 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
<b>Prioritetsgæld</b>	<b>6577040</b>	<b>104200</b>	<b>6472840</b>	<b>5957295</b>

### 2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastskrav.

Ledelsen fastsætte hvert år afkastskravet ud fra:

- udvikling i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb, salg og belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

I ledelsen forventer et afkast på ca. 5%, som ligger til grundlag for beregningen af dagsværdien for ejendommene.

Urealiseret avance ved opskrivning til dagsværdier t. kr. 1.341.

### 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Solidarisk hæftelse for selskabsskat og kildeskat af udbytter mv. som følge af sambeskatning.

### 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.577 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi ved regnskabsårets udløb udgør 10.937 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 600 t.kr. der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

**5. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

Gennemsnitligt antal ansatte

**2025**  
1