

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

PBH 27.519 ApS

Strandpromenaden 6

8700 Horsens

CVR-nr. 25 81 56 02

Årsrapport for 2024

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 01/05 2025

Michael Højbak Jonassen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | Side |
|-------------------------------------------------|-------------|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024 | 8 |
| Balance pr. 31. december 2024 | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 |

Selskabsoplysninger

Selskabet

PBH 27.519 ApS
Strandpromenaden 6
8700 Horsens

CVR-nr.: 25 81 56 02
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024
Hjemsted: Horsens

Direktion

Poul Erik Bystrup
Michael Højbak Jonassen
Svend Smedegaard
Paul Martin Sørensen

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for PBH 27.519 ApS.

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. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 1. maj 2025

Direktion

Poul Erik Bystrup

Michael Højbak Jonassen

Svend Smedegaard

Paul Martin Sørensen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i PBH 27.519 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for PBH 27.519 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 1. maj 2025

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Dorrit Kirckhoff Hansen
statsautoriseret revisor
mne35838

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 557.170, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 4.174.557.

Årets resultat stemmer overens med ledelsens forventninger for regnskabsåret

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PBH 27.519 ApS for 2024 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 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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter periodiserede lejeindtægter m.v. for ejendommens lejemål.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

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 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.

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.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 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.

Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

Forslået udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling.

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 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 nettorealisation sværdi.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem netto provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

| | <u>Note</u> | <u>2024</u> kr. | <u>2023</u> kr. |
|----------------------------------------------|-------------|-----------------------|-------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 797.157 | 825.406 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 1 | <u>0</u> | <u>644.151</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 797.157 | 1.469.557 |
| Finansielle indtægter | | 104 | 125 |
| Finansielle omkostninger | 2 | <u>(82.392)</u> | <u>(84.053)</u> |
| Resultat før skat | | 714.869 | 1.385.629 |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>(157.699)</u> | <u>(304.821)</u> |
| Årets resultat | | <u>557.170</u> | <u>1.080.808</u> |
| | | | |
| Foreslået udbytte | | 0 | 488.000 |
| Overført resultat | | <u>557.170</u> | <u>592.808</u> |
| | | <u>557.170</u> | <u>1.080.808</u> |

Balance pr. 31. december 2024

| | <u>Note</u> | <u>2024</u> kr. | <u>2023</u> kr. |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 4 | 8.556.674 | 8.556.674 |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>8.556.674</u> | <u>8.556.674</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>8.556.674</u> | <u>8.556.674</u> |
| Selskabsskat | | 30.910 | 0 |
| Tilgodehavender | | <u>30.910</u> | <u>0</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>167.715</u> | <u>199.955</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>198.625</u> | <u>199.955</u> |
| Aktiver i alt | | <u>8.755.299</u> | <u>8.756.629</u> |

Balance pr. 31. december 2024

| | <u>Note</u> | <u>2024</u> kr. | <u>2023</u> kr. |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 4.049.557 | 3.492.387 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 0 | 488.000 |
| Egenkapital | 5 | <u>4.174.557</u> | <u>4.105.387</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | 6 | <u>827.989</u> | <u>826.380</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>827.989</u> | <u>826.380</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | <u>3.265.949</u> | <u>3.411.460</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | <u>3.265.949</u> | <u>3.411.460</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 7 | 149.344 | 147.584 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 12.000 | 12.000 |
| Selskabsskat | | 113.000 | 15.502 |
| Anden gæld | | 101.460 | 114.566 |
| Deposita | | <u>111.000</u> | <u>123.750</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>486.804</u> | <u>413.402</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>3.752.753</u> | <u>3.824.862</u> |
| Passiver i alt | | <u>8.755.299</u> | <u>8.756.629</u> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomheds- kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2024 | 125.000 | 3.492.387 | 488.000 | 4.105.387 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | (488.000) | (488.000) |
| Årets resultat | 0 | 557.170 | 0 | 557.170 |
| Egenkapital 31. december 2024 | 125.000 | 4.049.557 | 0 | 4.174.557 |

Noter til årsrapporten

| | 2024 | 2023 |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav | 0 | 644.151 |
| Værdiregulering investeringsejendomme | 0 | 644.151 |
| | 0 | 644.151 |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 82.392 | 84.053 |
| | 82.392 | 84.053 |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 156.090 | 161.502 |
| Årets udskudte skat | 1.609 | 143.319 |
| | 157.699 | 304.821 |

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> |
|------------------------------------------------|------------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2024 | 5.021.952 |
| Kostpris 31. december 2024 | 5.021.952 |
| Værdireguleringer 1. januar 2024 | 3.534.722 |
| Værdireguleringer 31. december 2024 | 3.534.722 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 | 8.556.674 |

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Pr. 31. december 2024 har ledelsen fastlagt afkastkravet på 9,39% ud fra et forsigtighedsprincip for erhvervsejendomme. Afkastkravet ligger højere end det generelle afkastkrav på 8,00%.

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Kontorejendom beliggende centralt i Horsens

Erhvervslejemålet er udlejet på lejekontrakt med 4 måneders opsigelse.

Realiseret leje udgør 695 kr. pr. m² pr. år.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 0% af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 4% og 5% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør omkring 1 % af lejeindtægterne.

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 8,89% - 9,89%. 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.

| | (0,5) % | Basis | 0,5 % |
|---------------------|----------------|--------------|--------------|
| | kr. | kr. | kr. |
| Ændringer i tomgang | | | |
| Tomgang | 8,9 | 9,4 | 9,9 |
| Dagsværdi | 9.040.304 | 8.556.674 | 8.126.218 |
| Ændring i dagsværdi | 483.630 | 0 | (430.456) |

5 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 4 anparter à nominelt kr. 31.250. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| | kr. | kr. |
| 6 Hensættelse til udskudt skat | | |
| Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2024 | 826.380 | 683.061 |
| Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen | 1.609 | 143.319 |
| Hensættelse til udskudt skat 31. december 2024 | 827.989 | 826.380 |
| | | |
| Hensættelse til udskudt skat vedrører: | | |
| Materielle anlægsaktiver | 816.442 | 814.215 |
| Låneomkostninger | 11.547 | 12.165 |
| | 827.989 | 826.380 |
| | | |
| 7 Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 2.727.215 | 2.883.809 |
| Mellem 1 og 5 år | 538.734 | 527.651 |
| Langfristet del | 3.265.949 | 3.411.460 |
| Inden for et år | 149.344 | 147.584 |
| | 3.415.293 | 3.559.044 |

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.492, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 8.557.