

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

PBH 27.519 ApS

**Strandpromenaden 6
8700 Horsens**

CVR-nr. 25 81 56 02

Årsrapport for 2025

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 07/04 2026

Michael Højbak Jonassen
dirigent

Roesgaard

Vi forener revision, rådgivning og jura



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	7
Balance pr. 31. december 2025	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Selskabsoplysninger

Selskabet

PBH 27.519 ApS
Strandpromenaden 6
8700 Horsens

CVR-nr.: 25 81 56 02
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025
Hjemsted: Horsens

Direktion

Poul Erik Bystrup
Michael Højbak Jonassen
Svend Smedegaard
Paul Martin Sørensen

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 5. marts 2026

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 2025 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 revisors 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 5. marts 2026

Roesgaard

Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Dorrit Kirckhoff Hansen
statsautoriseret revisor
mne35838

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PBH 27.519 ApS for 2025 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 2025 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 selskabets primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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 poster 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.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 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.

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.

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 nettorealiseringsværdi.

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 nettoprovenuet 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 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Bruttofortjeneste		883.170	797.157
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3	<u>270.496</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		1.153.666	797.157
Finansielle indtægter		406	104
Finansielle omkostninger	4	<u>(78.689)</u>	<u>(82.392)</u>
Resultat før skat		1.075.383	714.869
Skat af årets resultat	5	<u>(236.878)</u>	<u>(157.699)</u>
Årets resultat		<u>838.505</u>	<u>557.170</u>
Foreslået udbytte		2.000.000	0
Overført resultat		<u>(1.161.495)</u>	<u>557.170</u>
		<u>838.505</u>	<u>557.170</u>

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	<u>8.827.170</u>	<u>8.556.674</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>8.827.170</u>	<u>8.556.674</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.827.170</u>	<u>8.556.674</u>
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>30.910</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>30.910</u>
Likvide beholdninger		<u>698.968</u>	<u>167.715</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>698.968</u>	<u>198.625</u>
Aktiver i alt		<u>9.526.138</u>	<u>8.755.299</u>

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.888.062	4.049.557
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>2.000.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital	7	<u>5.013.062</u>	<u>4.174.557</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>889.109</u>	<u>827.989</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>889.109</u>	<u>827.989</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.118.658</u>	<u>3.265.949</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>3.118.658</u>	<u>3.265.949</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	151.124	149.344
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.000	12.000
Selskabsskat		101.758	113.000
Anden gæld		128.427	101.460
Deposita		<u>111.000</u>	<u>111.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>505.309</u>	<u>486.804</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.623.967</u>	<u>3.752.753</u>
Passiver i alt		<u>9.526.138</u>	<u>8.755.299</u>
Hovedaktivitet	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	4.049.557	0	4.174.557
Årets resultat	<u>0</u>	<u>(1.161.495)</u>	<u>2.000.000</u>	<u>838.505</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>125.000</u>	<u>2.888.062</u>	<u>2.000.000</u>	<u>5.013.062</u>

Noter til årsrapporten

1 Hovedaktivitet

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

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
2 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>270.496</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>270.496</u>	<u>0</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt	<u>270.496</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>78.689</u>	<u>82.392</u>
	<u>78.689</u>	<u>82.392</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	175.758	156.090
Årets udskudte skat	<u>61.120</u>	<u>1.609</u>
	<u>236.878</u>	<u>157.699</u>

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025	<u>5.021.952</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>5.021.952</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	3.534.722
Årets værdireguleringer	<u>270.496</u>
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>3.805.218</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>8.827.170</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Kontorejendom beliggende centralt i Horsens

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

Afkastkravet på 10,5% er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed og stand

Realiseret leje udgør 801 kr. pr. m² pr. år.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 0%.

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt et afkastkrav der kan opgøres til 10,5%

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

	<u>(0,5) %</u>	<u>Basis</u>	<u>0,5 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i tomgang			
Tomgang	<u>10,0</u>	<u>10,5</u>	<u>11,0</u>
Dagsværdi	<u>9.268.528</u>	<u>8.827.170</u>	<u>8.425.935</u>
Ændring i dagsværdi	<u>441.358</u>	<u>0</u>	<u>(401.235)</u>

7 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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
8 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.568.755	2.727.215
Mellem 1 og 5 år	<u>549.903</u>	<u>538.734</u>
Langfristet del	3.118.658	3.265.949
Inden for et år	<u>151.124</u>	<u>149.344</u>
	<u>3.269.782</u>	<u>3.415.293</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.343, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 8.827.

Noter til årsrapporten