

PBN Ejendomme Ugerløse ApS

Holbæk Landevej 63
4350 Ugerløse

CVR-nr. 45121372

Årsrapport 2024/25

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 16. december 2025

Poul Bøje Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 4. oktober 2024 - 30. juni 2025 for PBN Ejendomme Ugerløse 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 4. oktober 2024 - 30. juni 2025.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ugerløse, den 11. december 2025

Direktion

Poul Bøje Nielsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i PBN Ejendomme Ugerløse ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PBN Ejendomme Ugerløse ApS for regnskabsåret 4. oktober 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 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 revisorerets 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 opstilling 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.

Holbæk, den 11. december 2025

RevisorGården Holbæk A/S

CVR-nr. 45071391

Martin Skovholm

Godkendt revisor

mne15937

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PBN Ejendomme Ugerløse ApS Holbæk Landevej 63 4350Ugerløse
CVR-nr.	45121372
Stiftelsesdato	4. oktober 2024
Regnskabsår	4. oktober 2024 - 30. juni 2025
Direktion	Poul Bøje Nielsen
Moderselskab	Poul Bøje Holding ApS
Revisor	RevisorGården Holbæk A/S Kalundborgvej 60 4300Holbæk
CVR-nr.	45071391
Pengeinstitut	SJF Bank A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning til erhvervsmæssig brug samt andet naturligt forbundet hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 4. oktober 2024 - 30. juni 2025 udviser et resultat på kr. -142.428, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en balancesum på kr. 5.479.664, og en egenkapital på kr. -102.428.

Dette er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er sammenligningstal.

Selskabet har i første regnskabsår realiseret et underskud som har medført at selskabet har tabt mere end 50 % af kapitalen. Selskabet forventer at reetablerer kapitalen via egen indtjening de kommende år.

Moderselskabet har afgivet støtteerklæring dækkende for de næste 12 måneder.

Resultatopgørelse

	2024/25 kr.
	Note
Bruttofortjeneste	152.335
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-52.281
Driftsresultat	100.054
Andre finansielle indtægter	16
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-67.111
Andre finansielle omkostninger	-179.358
Resultat før skat	-146.399
Skat af årets resultat	3.971
Årets resultat	-142.428
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	-142.428
Resultatdisponering	-142.428

Balance 30. juni 2025

	Note	2025 kr.
Aktiver		
Grunde og bygninger		5.368.818
Materielle anlægsaktiver		<u>5.368.818</u>
Anlægsaktiver		<u>5.368.818</u>
Tilgodehavende selskabsskat	2	3.971
Andre tilgodehavender		70.000
Tilgodehavender		<u>73.971</u>
Likvide beholdninger		<u>36.875</u>
Omsætningsaktiver		<u>110.846</u>
Aktiver		<u>5.479.664</u>

Balance 30. juni 2025

	Note	2025 kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		-142.428
Egenkapital		-102.428
Gæld til kreditinstitutter		1.699.462
Gæld til banker		2.889.648
Gæld til tilknyttede virksomheder		712.571
Deposita		70.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	5.371.681
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		158.103
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		32.308
Kortfristede gældsforpligtelser		210.411
Gældsforpligtelser		5.582.092
Passiver		5.479.664
Usikkerhed om going concern	4	
Eventualforpligtelser	5	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6	

Noter

2024/25

1. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede 1

2. Langfristede tilgodehavender

Tilgodehavender under omsætningsaktiver, der forfalder til betaling efter mere 1 år efter regnskabsårets udløb udgør tkr. 4.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.699.462	69.303	1.402.908
Gæld til banker	2.889.648	88.800	2.534.448
Gæld til tilknyttede virksomheder	712.571	0	712.571
Deposita	70.000	0	70.000
	<u>5.371.681</u>	<u>158.103</u>	<u>4.719.927</u>

4. Usikkerhed om going concern

Selskabet har i første regnskabsår skabt et underskud som har medført at selskabet har tabt mere end 50 % af kapitalen. Selskabet forventer at reetablerer kapitalen via egen indtjening de kommende år.

Moderselskabet har afgivet støtteerklæring dækkende for de næste 12 måneder.

5. Eventualforpligtelser og andre forpligtelser

Eventualforpligtelser:

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Poul Bøje Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Andre forpligtelser:

Selskabet har andre forpligtelser som udgør t.kr. 105.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, er der afgivet realkreditpantebrev på t.kr. 1.800 samt ejerpantebrev på t.kr. 2.990 i ejendommen Landevejen 63, 4350 Ugerløse. Den regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 5.369.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor PN Skoemagerkroen ApS og Poul Bøje Holding ApS' engagements med pengeinstituttet.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for PBN Ejendomme Ugerløse ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret 2024/25 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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 indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	28%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest

Anvendt regnskabspraksis

til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktiviet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

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

Andre tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.