

**Preben Pedersen Ejendomme Mandal Allé 11-13 ApS**  
**Mandal Alle 13, 5500 Middelfart**

---

**Årsrapport**

**2025**

---

**CVR-nr. 41 18 36 24**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. maj 2026.

---

Preben Michael Pedersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

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

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Preben Pedersen Ejendomme Mandal Allé 11-13 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskab 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.

Middelfart, den 5. maj 2026

### Direktion

Preben Michael Pedersen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

Til anpartshaverne i Preben Pedersen Ejendomme Mandal Allé 11-13 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Preben Pedersen Ejendomme Mandal Allé 11-13 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.

Kolding, den 5. maj 2026

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jens Erik Tougård Elbæk

statsautoriseret revisor  
mne52070

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** Preben Pedersen Ejendomme Mandal Allé 11-13 ApS  
Mandal Alle 13  
5500 Middelfart

CVR-nr.: 41 18 36 24  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Preben Michael Pedersen, direktør

**Revisor** Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jupitervej 2  
6000 Kolding

**Modervirksomhed** Preben Pedersen Holding ApS

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Preben Pedersen Ejendomme Mandal Allé 11-13 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til udlejningsejendom

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration.

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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 godtgørelser under acontoskatteordningen 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 poster direkte i egenkapitalen.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambe- skattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virk- somheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anven- de dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivnin- ger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Over- stiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugsti- der og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resul- tatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgs- pris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for in- dikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv hen- holdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er la- vere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede om- kostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrøm- me fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere be- står. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Preben Pedersen Ejendomme Mandal Allé 11-13 ApS forholdsme- sigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regn- skabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte an- vendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncernin- terne avancer og -tab.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremti- dig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteen- hed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontant- lån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragsti- den foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>920.189</b>	<b>1.244.142</b>
2 Personaleomkostninger	0	-337.029
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	<u>-274.722</u>	<u>-274.722</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>645.467</b>	<b>632.391</b>
Andre finansielle indtægter	0	574
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-450.952</u>	<u>-444.395</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>194.515</b>	<b>188.570</b>
Skat af årets resultat	<u>-43.186</u>	<u>-44.628</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>151.329</u></b>	<b><u>143.942</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>151.329</u>	<u>143.942</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>151.329</u></b>	<b><u>143.942</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>20.233.457</u>	<u>20.508.179</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.233.457</u>	<u>20.508.179</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>20.233.457</u>	<u>20.508.179</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	64.925	80.102
Andre tilgodehavender	<u>322.968</u>	<u>104.189</u>
Tilgodehavender i alt	<u>387.893</u>	<u>184.291</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>10.392</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>387.893</u>	<u>194.683</u>
 <b>Aktiver i alt</b>	<u>20.621.350</u>	<u>20.702.862</u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	<u>11.956.351</u>	<u>5.845.022</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>11.996.351</b></u>	<u><b>5.885.022</b></u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>714.708</u>	<u>606.597</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u><b>714.708</b></u>	<u><b>606.597</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	7.349.490	7.879.803
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>898</u>	<u>5.754.084</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.350.388</u>	<u>13.633.887</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	525.000	525.000
Gæld til pengeinstitutter	22.264	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	12.500
Anden gæld	<u>139</u>	<u>39.856</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>559.903</u>	<u>577.356</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>7.910.291</b></u>	<u><b>14.211.243</b></u>
<b>Passiver i alt</b>	<u><b>20.621.350</b></u>	<u><b>20.702.862</b></u>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 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 2024	40.000	5.701.080	5.741.080
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>143.942</u>	<u>143.942</u>
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	5.845.022	5.885.022
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>151.329</u>	<u>151.329</u>
Koncerntilskud	<u>0</u>	<u>5.960.000</u>	<u>5.960.000</u>
	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>11.956.351</u></b>	<b><u>11.996.351</u></b>

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendom.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	<u>0</u>	<u>337.029</u>
	<u>0</u>	<u>337.029</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	286.916	290.687
Andre finansielle omkostninger	<u>164.036</u>	<u>153.708</u>
	<u>450.952</u>	<u>444.395</u>

### 4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld
	<u>31/12 2025</u>	<u>fristet gæld</u>	<u>31/12 2025</u>
Gæld til realkreditinstitutter	7.874.490	525.000	7.349.490
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>898</u>	<u>0</u>	<u>898</u>
	<u>7.875.388</u>	<u>525.000</u>	<u>7.350.388</u>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 5.249 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.874 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 20.233 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld på 22 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## Noter

---

### 6. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med PREBEN PEDERSEN HOLDING ApS, CVR-nr. 26082730, som administrations-selskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.