

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## Bux Holding ApS

Egesholm 8  
8700 Horsens

CVR-nr. 81 19 32 15

## Årsrapport for 2024/25

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 10/11 2025

---

Jørgen Holst Pedersen  
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. oktober 2024 - 30. september 2025	8
Balance pr. 30. september 2025	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Bux Holding ApS  
Egesholm 8  
8700 Horsens

CVR-nr.: 81 19 32 15  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025  
Hjemsted: Horsens

### Bestyrelse

Jørgen Holst Pedersen  
Jette Overgaard Pedersen

### Direktion

Jørgen Holst Pedersen, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Bux Holding 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. september 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 10. november 2025

### Direktion

Jørgen Holst Pedersen  
direktør

### Bestyrelse

Jørgen Holst Pedersen

Jette Overgaard Pedersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i Bux Holding ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Bux Holding ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 revisoreres 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 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 10. november 2025

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard  
statsautoriseret revisor  
mne33225

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bux Holding ApS for 2024/25 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 2024/25 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 direkte driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Direkte driftsudgifter

Direkte driftsudgifter indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### 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, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer 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.

## Balancen

### 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.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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

## Anvendt regnskabspraksis

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. 30. september 2025 fastsat ved anvendelse af en afkastbase-ret 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.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 6 - 8.

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.

### Værdipapirer

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

### 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 gældsmetode 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 nettorealisationseværdi.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025**

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>70.357</b>	<b>257.915</b>
Personaleomkostninger	2	<u>(183.275)</u>	<u>(183.175)</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>(112.918)</b>	<b>74.740</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(145.000)</u>	<u>300.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>(257.918)</b>	<b>374.740</b>
Finansielle indtægter	3,4	290.077	511.655
Finansielle omkostninger	3,5	<u>(336.845)</u>	<u>(136.742)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(304.686)</b>	<b>749.653</b>
Skat af årets resultat	6	<u>67.216</u>	<u>(166.089)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(237.470)</u></b>	<b><u>583.564</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		135.000	122.000
Overført resultat		<u>(372.470)</u>	<u>461.564</u>
		<b><u>(237.470)</u></b>	<b><u>583.564</u></b>

**Balance pr. 30. september 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	7	<u>4.255.000</u>	<u>4.400.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>4.255.000</u></b>	<b><u>4.400.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>4.255.000</u></b>	<b><u>4.400.000</u></b>
Selskabsskat		<u>41.379</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>41.379</u></b>	<b><u>0</u></b>
Værdipapirer	3	<u>2.879.285</u>	<u>3.154.365</u>
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>2.879.285</u></b>	<b><u>3.154.365</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>371.353</u></b>	<b><u>486.116</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>3.292.017</u></b>	<b><u>3.640.481</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>7.547.017</u></b>	<b><u>8.040.481</u></b>

## Balance pr. 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		5.000.877	5.373.347
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>135.000</u>	<u>122.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.335.877</u></b>	<b><u>5.695.347</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>641.266</u>	<u>710.237</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>641.266</u></b>	<b><u>710.237</u></b>
Deposita		<u>91.800</u>	<u>91.800</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>91.800</u></b>	<b><u>91.800</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.389	12.739
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.445.117	1.469.377
Selskabsskat		0	26.748
Skyldige moms og afgifter		12.302	27.112
Anden gæld		<u>7.266</u>	<u>7.121</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.478.074</u></b>	<b><u>1.543.097</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.569.874</u></b>	<b><u>1.634.897</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>7.547.017</u></b>	<b><u>8.040.481</u></b>
Hovedaktivitet	1		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2024	200.000	5.373.347	122.000	5.695.347
Betalt ordinært udbytte	0	0	(122.000)	(122.000)
Årets resultat	0	(372.470)	135.000	(237.470)
<b>Egenkapital 30. september 2025</b>	<b>200.000</b>	<b>5.000.877</b>	<b>135.000</b>	<b>5.335.877</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er besiddelse af aktier og udlejning af fast ejendom.

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>183.275</u>	<u>183.175</u>
	<b><u>183.275</u></b>	<b><u>183.175</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Kursregulering af værdipapirer</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>(158.971)</u>	<u>348.848</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>2.879.285</u>	<u>3.154.365</u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>290.077</u>	<u>511.655</u>
	<b><u>290.077</u></b>	<b><u>511.655</u></b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>336.845</u>	<u>136.742</u>
	<b><u>336.845</u></b>	<b><u>136.742</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.144	99.000
Årets udskudte skat	(68.971)	66.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>611</u>	<u>1.089</u>
	<u><b>(67.216)</b></u>	<u><b>166.089</b></u>
<b>7 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
		<u>3.345.228</u>
Kostpris 1. oktober 2024		<u>3.345.228</u>
Kostpris 30. september 2025		<u>3.345.228</u>
		<u>1.054.772</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2024		<u>(145.000)</u>
Årets værdireguleringer		<u>909.772</u>
Værdireguleringer 30. september 2025		<u>909.772</u>
		<u><b>4.255.000</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>		

## Noter til årsrapporten

### 7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

##### Retail ejendom i Horsens

Ledelsen forventer på denne ejendom at kunne opnå et afkast på 7,76% svarende til det generelle afkastkrav for bedste beliggende retail ejendomme i Horsens efter markedsrapporter.

Afkastkraven er på baggrund af de faktiske forhold ikke opjusteret, som følge af lejerens bonitet, lejekontraktens længde på 10 år og sandsynligheden for genudlejning uden tomgang og afholdelse af større vedligeholdelses-/ forbedringsarbejder på grund af ejendommens stand og karakter.

Afkastkravet er heller ikke nedjusteret, da der ikke vurderes at være et yderligere udviklingspotentiale.

De senere års regnskabsmæssige driftsresultater er også fastholdt, da lejeindtægterne pr. m<sup>2</sup> vurderes at være på markedsniveau, ligesom de nuværende vedligeholdelsesomkostninger på ca. 6,56% af lejen og de nuværende udlejningsprocenter på ca. 100% vurderes at kunne fastholdes på langt sigt.

Derfor er der indregnet en dagsværdi på  $100/7,76 = 12,89 * 163 \text{ t.kr.} = 2.100 \text{ t.kr.}$

##### Boligejendom i Horsens

Ledelsen forventer på disse ejendomme at kunne opnå et afkast på 6,06% svarende til det generelle afkastkrav for bedste beliggende boligejendomme i Horsens efter markedsrapporter.

Afkastkraven er på baggrund af de faktiske forhold ikke opjusteret som følge af sandsynligheden for genudlejning uden tomgang og afholdelse af større vedligeholdelses-/ forbedringsarbejder på grund af ejendommenes stand og karakter.

De senere års regnskabsmæssige driftsresultater er også fastholdt, da lejeindtægterne pr. m<sup>2</sup> vurderes at være på markedsniveau, ligesom de nuværende vedligeholdelsesomkostninger på ca. 7,73% af lejen og de nuværende udlejningsprocenter på ca. 100% vurderes at kunne fastholdes på langt sigt.

Derfor er der indregnet til en dagsværdi på  $100/6,06 = 16,50 * 131 \text{ t.kr.} = 2.155 \text{ t.kr.}$

## Noter til årsrapporten

### 7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2025 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav 6,91%

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

	<u>(0,50)%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,50 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	<u>6,41</u>	<u>6,91</u>	<u>7,41</u>
Dagsværdi	<u>4.579.653</u>	<u>4.255.000</u>	<u>3.961.612</u>
Ændring i dagsværdi	<u>324.653</u>	<u>0</u>	<u>(293.388)</u>

## Noter til årsrapporten