

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

ALEX PEDERSEN EJENDOMME ApS

c/o Restaurant Oksen ApS

Anhøj 9

8700 Horsens

CVR-nr. 34 60 30 65

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 14/04 2026

Alex Pedersen
dirigent

Roesgaard

Vi forener revision, rådgivning og jura



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	9
Balance pr. 31. december 2025	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

ALEX PEDERSEN EJENDOMME ApS
c/o Restaurant Oksen ApS
Anhøj 9
8700 Horsens

CVR-nr.: 34 60 30 65
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025
Hjemsted: Horsens

Direktion

Alex Pedersen, direktør

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for ALEX PEDERSEN EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 14. april 2026

Direktion

Alex Pedersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i ALEX PEDERSEN EJENDOMME ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ALEX PEDERSEN EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Horsens, den 14. april 2026

Roesgaard

Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Dorrit Kirckhoff Hansen
Statsautoriseret revisor
mne35838

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ALEX PEDERSEN EJENDOMME 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, driftsomkostninger på ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgående kontrakter.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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 mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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.

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 nettorealizationsværdi.

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

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Bruttofortjeneste		759.937	806.182
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(100.000)</u>	<u>0</u>
Finansielle indtægter	3	0	185
Finansielle omkostninger	4	<u>(444.296)</u>	<u>(528.381)</u>
Resultat før skat		215.641	277.986
Skat af årets resultat	5	<u>(47.794)</u>	<u>(61.270)</u>
Årets resultat		<u>167.847</u>	<u>216.716</u>
Overført resultat		<u>167.847</u>	<u>216.716</u>
		<u>167.847</u>	<u>216.716</u>

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		<u>24.184.386</u>	<u>24.284.386</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>24.184.386</u>	<u>24.284.386</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>24.184.386</u>	<u>24.284.386</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		38.973	28.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>8.530</u>	<u>8.143</u>
Tilgodehavender		<u>47.503</u>	<u>36.143</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>47.503</u>	<u>36.143</u>
Aktiver i alt		<u>24.231.889</u>	<u>24.320.529</u>

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>8.900.181</u>	<u>8.732.334</u>
Egenkapital		<u>8.980.181</u>	<u>8.812.334</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.333.598</u>	<u>1.355.500</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.333.598</u>	<u>1.355.500</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>8.067.374</u>	<u>8.385.447</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>8.067.374</u>	<u>8.385.447</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	320.738	312.989
Banker		1.004.719	513.234
Modtagne forudbetalinger fra kunder		585.012	547.205
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.734	3.733
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.769.919	4.246.774
Skyldigt sambeskatningsbidrag		69.696	61.270
Anden gæld		<u>78.918</u>	<u>82.043</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.850.736</u>	<u>5.767.248</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>13.918.110</u>	<u>14.152.695</u>
Passiver i alt		<u>24.231.889</u>	<u>24.320.529</u>
Hovedaktivitet	1		
Personaleomkostninger	2		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	80.000	8.732.334	8.812.334
Årets resultat	0	167.847	167.847
Egenkapital 31. december 2025	80.000	8.900.181	8.980.181

Noter til årsrapporten

1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering og udlejning af fast ejendom, samt dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
2 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>185</u>
	<u>0</u>	<u>185</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	230.148	302.993
Andre finansielle omkostninger	<u>214.148</u>	<u>225.388</u>
	<u>444.296</u>	<u>528.381</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	69.696	61.270
Årets udskudte skat	<u>(21.902)</u>	<u>0</u>
	<u>47.794</u>	<u>61.270</u>

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025	<u>18.122.578</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>18.122.578</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	6.161.808
Årets værdireguleringer	<u>(100.000)</u>
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>6.061.808</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>24.184.386</u>

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

2 Retailejendomme i Horsens

Ledelsen forventer på disse ejendomme at kunne opnå et afkast på 6,38 % der ligger lige under det generelle afkastkrav for bedste beliggende retailejendomme 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. m² vurderes at være på markedsniveau, ligesom de nuværende vedligeholdelsesomkostninger på ca. 3,50 % af lejen og de nuværende udlejningsprocenter på ca. 100% vurderes at kunne fastholdes på langt sigt.

Derfor er der indregnet en dagsværdi på $100/6,38 = 15,67 * 937 \text{ t.kr.} = 14.678 \text{ t.kr.}$

Der er en gennemsnit kvm leje på 1.677 kr.

6 boligejendomme i Horsens

Ledelsen forventer på disse ejendomme at kunne opnå et afkast på 3,01 % der er lige under det generelle afkastkrav for bedste beliggende boligejendomme i Horsens efter markedsrapporter.

Afkastkraven er på baggrund af de faktiske forhold ikke nedjusteret 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. m² vurderes at være på markedsniveau, ligesom de nuværende vedligeholdelsesomkostninger på ca. 8,98% af lejen og de nuværende udlejningsprocenter på ca. 100% vurderes at kunne fastholdes på langt sigt.

Derfor er der indregnet til en dagsværdi på $100/3,01 = 33,22 * 286 \text{ t.kr.} = 9.606 \text{ t.kr.}$

Der er en gennemsnit kvm leje på 665 kr.

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 i intervallet 3,01 % - 6,38 %.

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	4,43	4,93	5,43
Dagsværdi	26.913.420	24.184.386	21.957.849
Ændring i dagsværdi	2.729.034	0	(2.226.537)

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2025</u>	<u>31. december 2025</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	8.698.436	8.388.112	320.738	6.092.696
	8.698.436	8.388.112	320.738	6.092.696

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Pedersen Holding Horsens ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

Noter til årsrapporten

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.382, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 24.184 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 6.303, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.