

Pallesen & Gross Invest ApS  
Burgårdevej 9, Vinding  
8654 Bryrup

CVR-nr.: 40360395

ÅRSRAPPORT  
1. januar 2025 - 31. december 2025

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30. marts 2026

Erik Gross Jensen  
Dirigent

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Aktiver	12
Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. januar - 31. december 2025 for Pallesen & Gross Invest ApS.

Selskabet opfylder betingelserne for at fravælge revision, jf. årsregnskabsloven § 135, og har valgt at benytte denne mulighed for regnskabsåret. Årsregnskabet, der ikke er revideret, 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Flemming, den 30. marts 2026

Direktion

Erik Gross Jensen  
Direktør

Trine Pallesen  
Direktør

Til den daglige ledelse i Pallesen & Gross Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Pallesen & Gross Invest ApS for perioden 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 revisors 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.

Brædstrup, den 30. marts 2026

LIDEGAARD revision & rådgivning, Registreret  
revisionsanpartsselskab  
CVR nr.: 27096174

Ole Madsen  
Registreret revisor  
mne11194

SELSKABSOPLYSNINGER

---

Selskabet: Pallesen & Gross Invest ApS  
Burgårdevej 9, Vinding  
8654 Bryrup

CVR-nr.: 40360395

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion: Erik Gross Jensen  
Direktør

Trine Pallesen  
Direktør

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af handel og investering samt udlejning af ejendom til privat beboelse.

**Generelt**

Årsregnskabet for Pallesen & Gross Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**Generelt om indregning og måling**

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

**RESULTATOPGØRELSEN****Bruttofortjeneste**

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

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "Lejeindtægter af investeringsejendomme, andre driftsindtægter, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter af investeringsejendomme**

Lejeindtægter af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### 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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for beboelsesejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommen er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsjendomme".

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis pengestrømsgenererende enhed. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivning på goodwill tilbageføres ikke.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og indlånskonti i pengeinstitutter, herunder valutakonti og sikringskonti.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

##### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

##### 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE  
1. januar - 31. december 2025

---

	2025 DKK	2024 DKK
Bruttofortjeneste	316.741	122.748
Resultat før ordinær drift før dagsværdiregulering	316.741	122.748
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	58.174	324.086
Resultat før finansielle poster	374.915	446.834
Andre finansielle indtægter	3.120	42.275
Andre finansielle omkostninger	-547.449	-233.801
Resultat før skat	-169.414	255.308
Skat af årets resultat	10.887	-67.809
Årets resultat	-158.527	187.499
Overført resultat	-158.527	187.499
Forslag til resultatdisponering	-158.527	187.499

---

## AKTIVER

---

	2025 DKK	2024 DKK
Investeringsejendomme	<u>6.260.198</u>	<u>6.176.985</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>6.260.198</u>	<u>6.176.985</u>
Anlægsaktiver	<u>6.260.198</u>	<u>6.176.985</u>
Selskabsskat	10.000	6.000
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>37.500</u>
Tilgodehavender	<u>10.000</u>	<u>43.500</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>1.345.874</u>	<u>1.720.874</u>
Værdipapirer og kapitalandele	<u>1.345.874</u>	<u>1.720.874</u>
Likvide beholdninger	<u>75.702</u>	<u>24.192</u>
Omsætningsaktiver	<u>1.431.576</u>	<u>1.788.566</u>
Aktiver	<u>7.691.774</u>	<u>7.965.551</u>

---

## PASSIVER

	2025 DKK	2024 DKK
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	<u>641.130</u>	<u>799.657</u>
Egenkapital	<u>691.130</u>	<u>849.657</u>
Hensættelser til udskudt skat	<u>129.866</u>	<u>140.753</u>
Hensatte forpligtigelser	<u>129.866</u>	<u>140.753</u>
Prioritetsgæld	<u>3.186.848</u>	<u>3.304.854</u>
4 Langfristede gældsforpligtigelser	<u>3.186.848</u>	<u>3.304.854</u>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser	119.667	118.279
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.375	12.875
Selskabsskat	0	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	171.061	158.306
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	3.375.607	3.375.607
Periodeafgrænsningsposter	<u>5.220</u>	<u>5.220</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser	<u>3.683.930</u>	<u>3.670.287</u>
Passiver	<u>7.691.774</u>	<u>7.965.551</u>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

---

	2025 DKK	2024 DKK
Virksomhedskapital primo	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Virksomhedskapital ultimo	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Overført overskud eller tab, primo	799.657	612.158
Årets resultat	<u>-158.527</u>	<u>187.499</u>
Overført overskud eller tab, ultimo	<u>641.130</u>	<u>799.657</u>
Egenkapital	<u>691.130</u>	<u>849.657</u>

## 1 Investeringsejendomme

Ejendommen, som er en beboelseejendom beliggende centralt i Horsens, er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2025 i henhold til en afkastbaseret model. Dagsværdien ultimo regnskabsåret er tkr. 6.260, og årets regulering til dagsværdi som er indregnet i resultatopgørelsen er tkr. 58.

Ved dagsværdiberegningen er der anvendt et afkastkrav på 4,88%, et årligt lejeniveau på tkr. 395, driftsomkostninger på tkr. 82 og en forventet tomgang på 2%.

## 2 Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer primo	kr. 1.720.874
Værdiregulering i året	kr. -375.000
Værdipapirer ultimo	kr. 1.345.874

## 3 Antal personer beskæftiget

Antal personer beskæftiget i gennemsnit	0	0
Antal personer beskæftiget	0	0

## 4 Langfristede gældsforpligtigelser

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	3.423.133	3.306.515	119.667	2.734.668
Langfristede gældsforpligtigelser	3.423.133	3.306.515	119.667	2.734.668

## NOTER

---

	2025	2024
	DKK	DKK
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
Garantiforpligtelser overstiger ikke det for branchen normale		

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditlån er der afgivet følgende sikkerheder:

	Nominelt beløb	Bogført værdi
Ejerpantebrev	4.000.000	6.260.197