

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## Bygaden Horsens ApS

Strandvænget 5

8700 Horsens

CVR-nr. 27 92 91 17

## Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 16/03 2026

---

Claus Uhrskov Madsen  
dirigent

Roesgaard

Vi forener revision, rådgivning og jura



## Indholdsfortegnelse

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

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Bygaden Horsens ApS  
Strandvænget 5  
8700 Horsens

CVR-nr.: 27 92 91 17  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025  
Stiftet: 2. juli 2004  
Hjemsted: Horsens

### Direktion

Claus Uhrskov Madsen, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Bygaden Horsens 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 10. marts 2026

## Direktion

Claus Uhrskov Madsen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Bygaden Horsens ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bygaden Horsens 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 revisorerers 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 revisorerers 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 10. marts 2026

### Roesgaard

Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor  
mne28681

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bygaden Horsens 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 omfatter huslejeindtægter med fradrag af direkte driftsudgifter samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der omfatter huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Direkte driftsudgifter

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### 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.

### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

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. 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.

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.

### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

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, tilknyttede virksomheder, deposita 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.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.713.912</b>	<b>1.689.162</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(888.631)	594.434
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>825.281</b>	<b>2.283.596</b>
Finansielle omkostninger	3	(293.436)	(393.582)
<b>Resultat før skat</b>		<b>531.845</b>	<b>1.890.014</b>
Skat af årets resultat	4	(116.990)	(415.794)
<b>Årets resultat</b>		<b>414.855</b>	<b>1.474.220</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		414.855	1.474.220
		<b>414.855</b>	<b>1.474.220</b>

**Balance 31. december 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>39.772.600</u>	<u>40.657.981</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u><b>39.772.600</b></u>	<u><b>40.657.981</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>39.772.600</b></u>	<u><b>40.657.981</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		569.786	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>11.666</u>	<u>11.477</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>581.452</b></u>	<u><b>11.477</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>581.452</b></u>	<u><b>11.477</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>40.354.052</b></u>	<u><b>40.669.458</b></u>

**Balance 31. december 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>15.010.470</u>	<u>14.595.615</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>15.135.470</u></b>	<b><u>14.720.615</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.508.053</u>	<u>2.677.679</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.508.053</u></b>	<b><u>2.677.679</u></b>
Deposita		<u>523.431</u>	<u>484.353</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>523.431</u></b>	<b><u>484.353</u></b>
Banker		441.664	453.616
Modtagne forudbetalinger fra kunder		58.093	56.030
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.027.972	20.032.119
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.372.531	1.985.796
Skyldigt sambeskatningsbidrag		286.616	259.028
Anden gæld		<u>222</u>	<u>222</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>22.187.098</u></b>	<b><u>22.786.811</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>22.710.529</u></b>	<b><u>23.271.164</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>40.354.052</u></b>	<b><u>40.669.458</u></b>
Hovedaktivitet	1		
Personaleomkostninger	2		
Eventualforpligtelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	14.595.615	14.720.615
Årets resultat	<u>0</u>	<u>414.855</u>	<u>414.855</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>15.010.470</u></b>	<b><u>15.135.470</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er byggevirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	84.921	182.147
Andre finansielle omkostninger	<u>208.515</u>	<u>211.435</u>
	<u><b>293.436</b></u>	<u><b>393.582</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	286.616	259.028
Årets udskudte skat	<u>(169.626)</u>	<u>156.766</u>
	<u><b>116.990</b></u>	<u><b>415.794</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025	29.081.012
Tilgang i årets løb	<u>3.250</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>29.084.262</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	11.576.969
Årets værdireguleringer	<u>(888.631)</u>
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>10.688.338</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>39.772.600</u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

16 boligejendomme i Horsens

Ledelsen forventer på disse ejendomme at kunne opnå et afkast på 5% svarende til det generelle afkastkrav for bedste beliggende boligejendomme i Horsens eftermarkedsrapporter.

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. m<sup>2</sup> vurderes at være på markedsniveau, ligesom de nuværende vedligeholdelsesomkostninger på ca. 4,3% af lejen og de nuværende udlejningsprocenter på ca. 100% vurderes at kunne fastholdes på langt sigt.

Leje pr. m<sup>2</sup> år for beboelsesejendommene er opgjort til 1.162 kr.

Derfor er der indregnet til en dagsværdi på  $100/5 = 20 * 1.988 \text{ t.kr.} = 39.773 \text{ t.kr.}$

## Noter til årsrapporten

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

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt et fastsat afkastkrav på 5 %.

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

	<u>(0,5)%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,5 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	<u>4,5</u>	<u>5,0</u>	<u>5,5</u>
Dagsværdi	<u>44.191.777</u>	<u>39.772.599</u>	<u>36.156.909</u>
Ændring i dagsværdi	<u>4.419.178</u>	<u>0</u>	<u>(3.615.690)</u>

### 6 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>
Deposita	<u>484.353</u>	<u>523.431</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>484.353</b></u>	<u><b>523.431</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet CUM Horsens Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## Noter til årsrapporten