

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

**PBH 27.519 ApS**

**Strandpromenaden 6  
8700 Horsens**

**CVR-nr. 25 81 56 02**

**Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 10/03 2022

---

Michael Højbak Jonassen  
Dirigent

Når overblik  
samler brikkerne  
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURÅ  
REVISION RÅDGIVNING JURÅ  
REVISION RÅDGIVNING JURÅ

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	10
Balance pr. 31. december 2021	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

PBH 27.519 ApS  
Strandpromenaden 6  
8700 Horsens

CVR-nr.: 25 81 56 02  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021  
Hjemsted: Horsens

### Direktion

Poul Erik Bystrup  
Michael Højbak Jonassen  
Svend Smedegaard  
Paul Martin Sørensen

### Revision

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for PBH 27.519 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. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 10. marts 2022

### Direktion

Poul Erik Bystrup

Michael Højbak Jonassen

Svend Smedegaard

Paul Martin Sørensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i PBH 27.519 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PBH 27.519 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 10. marts 2022

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Dorrit Kirckhoff Hansen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35838

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 1.034.267, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 3.439.337.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PBH 27.519 ApS for 2021 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 2021 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 andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter periodiserede lejeindtægter m.v. for ejendommens lejemål.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

### 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 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

### 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.

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.

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 2021 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

### Egenkapital

#### Forslået udbytte

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

### 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 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>772.181</b>	<b>824.521</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	<u>647.908</u>	<u>3.658</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.420.089</b>	<b>828.179</b>
Finansielle indtægter		0	3.731
Finansielle omkostninger		<u>(93.652)</u>	<u>(94.400)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.326.437</b>	<b>737.510</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(292.170)</u>	<u>(161.411)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>1.034.267</b>	<b>576.099</b>
Foreslået udbytte		457.600	442.400
Overført resultat		<u>576.667</u>	<u>133.699</u>
		<b>1.034.267</b>	<b>576.099</b>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>7.873.960</u>	<u>7.226.052</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>7.873.960</b></u>	<u><b>7.226.052</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>7.873.960</b></u>	<u><b>7.226.052</b></u>
Selskabsskat		<u>1.536</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.536</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>380.512</b></u>	<u><b>441.464</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>382.048</b></u>	<u><b>441.464</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>8.256.008</b></u>	<u><b>7.667.516</b></u>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.856.737	2.280.071
Foreslået udbytte for regnskabsåret		457.600	442.400
<b>Egenkapital</b>	4	<u><b>3.439.337</b></u>	<u><b>2.847.471</b></u>
Hensættelse til udskudt skat		681.817	538.015
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>681.817</b></u>	<u><b>538.015</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.697.225	3.837.519
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<u><b>3.697.225</b></u>	<u><b>3.837.519</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	144.127	142.430
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Selskabsskat		0	34.346
Anden gæld		157.752	195.735
Deposita		123.750	60.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>437.629</b></u>	<u><b>444.511</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>4.134.854</b></u>	<u><b>4.282.030</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>8.256.008</b></u>	<u><b>7.667.516</b></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	2.280.070	442.400	2.847.470
Betalt ordinært udbytte	0	0	(442.400)	(442.400)
Årets resultat	0	576.667	457.600	1.034.267
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>2.856.737</b>	<b>457.600</b>	<b>3.439.337</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	647.908	3.658
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>647.908</u>	<u>3.658</u>
	<u>647.908</u>	<u>3.658</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	148.368	159.346
Årets udskudte skat	143.802	2.065
	<u>292.170</u>	<u>161.411</u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2021		<u>4.983.389</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>4.983.389</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021		2.242.663
Årets værdireguleringer		<u>647.908</u>
Værdireguleringer 31. december 2021		<u>2.890.571</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>		<u><b>7.873.960</b></u>



## Noter til årsrapporten

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Pr. 31. december 2021 har ledelsen fastlagt afkastkravet på 10 % ud fra et forsigtighedsprincip for erhvervsejendomme. Afkastkravet ligger højere end det generelle afkastkrav på 7,25 ifølge Colliers Markedspuls for 4. kvartal 2021. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv.

Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 17 % og 18 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør omkring 1 % af lejeindtægterne.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 9,5 % - 10,5 %. Den gennemsnitlige tomgang kan opgøres til 0 %.

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

Ændringer i tomgang	(0,5) %	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Tomgang	9,5	10,0	10,5
Dagsværdi	8.288.379	7.873.960	7.499.010
Ændring i dagsværdi	414.419	0	(374.950)

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 4 anparter à nominelt kr. 31.250. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	3.191.484	3.342.608
Mellem 1 og 5 år	<u>505.741</u>	<u>494.911</u>
Langfristet del	3.697.225	3.837.519
Inden for et år	<u>144.127</u>	<u>142.430</u>
	<b><u>3.841.352</u></b>	<b><u>3.979.949</u></b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.930, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 7.874.