

Ejendomme PM ApS

Klarinetvej 12

8700 Horsens

CVR-nr. 27 63 85 62

Årsrapport for 2025

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 16/04 2026

Poul Emil Mikkelsen
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	8
Balance pr. 31. december 2025	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomme PM ApS
Klarinetvej 12
8700 Horsens

CVR-nr.: 27 63 85 62
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025
Stiftet: 1. oktober 2003
Hjemsted: Horsens

Direktion

Poul Emil Mikkelsen, 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 Ejendomme PM 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 19. marts 2026

Direktion

Poul Emil Mikkelsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendomme PM ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomme PM ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 revisorers 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 19. marts 2026

Roesgaard

Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Anne Kragh Nørgaard
statsautoriseret revisor
mne42773

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomme PM 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 med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som består af lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, i takt med de forfalder i henhold til indgåede lejekontrakter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendommenes driftsomkostninger

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser

Udbytte fra kapitalinteresser indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Brugstid Restværdi

Bygninger 30 år 0 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Bruttofortjeneste		3.119.292	977.593
Personaleomkostninger	2	<u>(180.000)</u>	<u>(360.000)</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		2.939.292	617.593
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(212.628)</u>	<u>(450.077)</u>
Resultat før finansielle poster		2.726.664	167.516
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		(46.481)	(33.890)
Finansielle indtægter	3,4	1.221.560	209.406
Finansielle omkostninger	3,5	<u>(543.775)</u>	<u>(477.722)</u>
Resultat før skat		3.357.968	(134.690)
Skat af årets resultat	6	<u>(769.895)</u>	<u>(31.187)</u>
Årets resultat		<u>2.588.073</u>	<u>(165.877)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.588.073</u>	<u>(165.877)</u>
		<u>2.588.073</u>	<u>(165.877)</u>

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	7	8.986.630	15.523.352
Materielle anlægsaktiver		8.986.630	15.523.352
Kapitalandele i kapitalinteresser	8	1.750.000	1.791.111
Finansielle anlægsaktiver		1.750.000	1.791.111
Anlægsaktiver i alt		10.736.630	17.314.463
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.381	1.381
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.201.594	1.314.448
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		215.605	209.320
Andre tilgodehavender		120.503	300.000
Udskudt skatteaktiv		197.322	724.667
Periodeafgrænsningsposter		1.268	0
Tilgodehavender		1.737.673	2.549.816
Værdipapirer	3	7.251.435	1.583.788
Værdipapirer		7.251.435	1.583.788
Likvide beholdninger		2.156.450	163.279
Omsætningsaktiver i alt		11.145.558	4.296.883
Aktiver i alt		21.882.188	21.611.346

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>17.515.640</u>	<u>14.927.567</u>
Egenkapital		<u>18.015.640</u>	<u>15.427.567</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.015.209	3.146.274
Deposita		<u>232.100</u>	<u>382.965</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>3.247.309</u>	<u>3.529.239</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	131.063	1.241.633
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.083	159.587
Gæld til kapitalinteressenter		181.469	193.823
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		33.356	37.298
Skyldigt sambeskatningsbidrag		232.797	931.448
Anden gæld		<u>7.471</u>	<u>90.751</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>619.239</u>	<u>2.654.540</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.866.548</u>	<u>6.183.779</u>
Passiver i alt		<u>21.882.188</u>	<u>21.611.346</u>
Hovedaktivitet	1		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	500.000	14.927.567	15.427.567
Årets resultat	<u>0</u>	<u>2.588.073</u>	<u>2.588.073</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>500.000</u>	<u>17.515.640</u>	<u>18.015.640</u>

Noter

1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom, løsøre og andre aktiver med henblik på udlejning.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>180.000</u>	<u>360.000</u>
	<u>180.000</u>	<u>360.000</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>

3 Oplysning om dagsværdi

Værdipapirer

Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>648.164</u>	<u>28.593</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>7.251.435</u>	<u>1.583.788</u>

4 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	68.594	119.560
Renteindtægter fra kapitalinteresser	11.655	13.628
Andre finansielle indtægter	<u>1.141.311</u>	<u>76.218</u>
	<u>1.221.560</u>	<u>209.406</u>

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>543.775</u>	<u>477.722</u>
	<u>543.775</u>	<u>477.722</u>
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	242.550	933.878
Årets udskudte skat	<u>527.345</u>	<u>(902.691)</u>
	<u>769.895</u>	<u>31.187</u>
7 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og byg-</u>
		<u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2025		17.950.229
Tilgang i årets løb		485.605
Afgang i årets løb		<u>(8.378.902)</u>
Kostpris 31. december 2025		<u>10.056.932</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025		2.426.878
Årets afskrivninger		212.628
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver		<u>(1.569.204)</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025		<u>1.070.302</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025		<u>8.986.630</u>
Afskrives over		<u>30 år</u>

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
8 Kapitalandele i kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2025	<u>2.016.667</u>	<u>2.016.667</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>2.016.667</u>	<u>2.016.667</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	(225.556)	(191.666)
Årets nedskrivning	<u>(41.111)</u>	<u>(33.890)</u>
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>(266.667)</u>	<u>(225.556)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>1.750.000</u>	<u>1.791.111</u>

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Agree Danmark A/S	Horsens	50 %
Ejendommen Lokesalle 63 I/S	Horsens	50 %
Linnerup Skov I/S	Horsens	50 %

9 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	4.387.907	3.146.272	131.063	2.439.171
Deposita	<u>382.965</u>	<u>232.100</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>4.770.872</u>	<u>3.378.372</u>	<u>131.063</u>	<u>2.439.171</u>

Noter

10 Eventualforpligtelser

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

Selskabet er omfattet af solidarisk hæftelse i forbindelse med deltagelse i interessentskabet Linnerup Skov I/S. Interessentskabet driver skovejendommen Linnerup Skov I/S. Gældsforpligtelserne i interessentskabet udgjorde pr. 31. december 2025 i alt t.kr. 32.

Selskabet er omfattet af solidarisk hæftelse i forbindelse med deltagelse i interessentskabet Ejendommen Lokesalle 63 I/S. Interessentskabet udlejer ejendommen beliggende Lokesalle 63 i Horsens. Gældsforpligtelserne i interessentskabet udgjorde pr. 31. december 2025 i alt t.kr. 4.658.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.146, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 8.986. Heraf er t.kr. 3.555 omfattet af pantet.

Selskabet har stillet selvskyldnergaranti på t.kr. 480 overfor Totalkredit A/S

Noter