

PM Ejendom ApS

Helvigsvej 10, 9000 Aalborg
CVR-nr.: 34 05 59 63

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 15. april 2026

Palle Durup Mortensen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 34 73 00
Aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-13
Anvendt regnskabspraksis	14-16

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	PM Ejendom ApS Helvigsvej 10 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 34 05 59 63 Stiftet: 22. november 2011 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Palle Durup Mortensen
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Tankedraget 5 9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for PM Ejendom 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 15. april 2026

Direktion:

Palle Durup Mortensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i PM Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PM Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aalborg, den 15. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26714

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		313.888	721.023
Personaleomkostninger	1	-120.000	-120.000
Af- og nedskrivninger		-93.588	-83.588
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		701.855	113.731
Driftsresultat		802.155	631.166
Andre finansielle indtægter	2	26.479	4
Andre finansielle omkostninger	3	-791.289	-848.444
Resultat før skat		37.345	-217.274
Skat af årets resultat	4	-8.215	47.800
Årets resultat		29.130	-169.474
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		29.130	-169.474
I alt		29.130	-169.474

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		9.637.853	9.591.306
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		129.817	145.059
Investeringsjendomme		24.600.000	23.850.000
Materielle anlægsaktiver	5	34.367.670	33.586.365
Anlægsaktiver		34.367.670	33.586.365
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		123.903	0
Andre tilgodehavender		29.651	64.426
Tilgodehavender		153.554	64.426
Likvider		3.023	5.176
Omsætningsaktiver		156.577	69.602
Aktiver		34.524.247	33.655.967

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført overskud		10.414.717	6.385.587
Egenkapital		10.494.717	6.465.587
Hensættelse til udskudt skat		581.364	561.522
Hensatte forpligtelser		581.364	561.522
Gæld til realkreditinstitutter		18.627.196	19.152.544
Langfristede gældsforpligtelser	6	18.627.196	19.152.544
Prioritetsgæld		527.120	528.763
Gæld til pengeinstitutter		3.857.605	3.923.751
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	132.003
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.950.952
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		38.000	557.238
Anden gæld		16.561	66.267
Deposita		338.561	312.140
Periodeafgrænsningsposter		18.123	5.200
Kortfristede gældsforpligtelser		4.820.970	7.476.314
Gældsforpligtelser		23.448.166	26.628.858
Passiver		34.524.247	33.655.967

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 7

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 8

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anparts- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	80.000	6.385.587	6.465.587
Forslag til resultatdisponering		29.130	29.130
Transaktioner med ejere			
Koncerntilskud		4.000.000	4.000.000
<u>Egenkapital 31. december 2025</u>	80.000	10.414.717	10.494.717

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	120.000	120.000
	120.000	120.000

2 Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt	26.479	4
	26.479	4

3 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	89.380
Finansielle omkostninger i øvrigt	791.289	759.064
	791.289	848.444

4 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	8.215	-47.800
	8.215	-47.800

5 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2025	9.657.404	549.030	21.329.292
Tilgang	74.893	50.000	48.145
Kostpris 31. december 2025	9.732.297	599.030	21.377.437
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	66.098	403.971	0
Årets afskrivninger	28.346	65.242	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	94.444	469.213	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025	0	0	2.520.708
Årets værdireguleringer	0	0	701.855
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025	0	0	3.222.563
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	9.637.853	129.817	24.600.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Boligejendomme
-----	----------------

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Dagsværdi 31. december 2025	24.600.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	701.855

Dagsværdi for investeringsejendomme

Boligejendomme består af to udlejningsejendomme, som er beliggende i Aalborg. Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det forventede driftsafkast i et normalår for boligejendommene er vurderet til 990 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 4,00 %.

Det forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommens beliggenhed, stand og ejendoms-type. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	19.154.316	527.120	15.879.247	19.681.307
	19.154.316	527.120	15.879.247	19.681.307

7 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Palle Mortensen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Noter

8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, der kan specificeres således:

Vestre Fjordvej 16-18, Aalborg:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.808 tkr., er der udstedt realkreditpantebreve på samlet 9.975 tkr.

Derudover er der udstedt ejerpantebrev på i alt 1.500 tkr. til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitut, der på balancedagen udgjorde 3.858 tkr.

Den regnskabsmæssige værdi af Vestre Fjordvej 16-18 udgør 14.400 tkr.

Absalonsgade 28, Aalborg:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.193 tkr., er der udstedt realkreditpantebreve på samlet 6.960 tkr.

Derudover er der udstedt ejerpantebreve på i alt 1.000 tkr., til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitut, der på balancedagen udgjorde 3.858 tkr.

Den regnskabsmæssige værdi af Absalonsgade 28 udgør 10.200 tkr.

Havhøjvej 33, Farsø:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.144 tkr., er der udstedt realkreditpantebrev på i alt 1.402 tkr.

Den regnskabsmæssige værdi af Havhøjvej 33 udgør 2.855kr.

Kjærsgårdsvej 19, Farsø:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.480 tkr., er der udstedt realkreditpantebreve på samlet 4.286 tkr.

Den regnskabsmæssige værdi af Kjærsgårdsvej 19 udgør 6.783 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PM Ejendom ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår i huslejeindtægter.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Råvarer og hjælpematerialer omfatter de omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, der er medgået til at opnå årets omsætning. Herudover indgår årets formindskelse eller forøgelse af varebeholdninger af råvarer og hjælpematerialer, samt sædvanlige nedskrivninger af varebeholdninger af råvarer og hjælpematerialer.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10 år	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-7 år	0

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Anvendt regnskabspraksis

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.