

**Deloitte.**



## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2025	7
Balance pr. 31.12.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2025	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Pcs ApS  
Toftebuen 96  
4000Roskilde

CVR-nr.: 37783854  
Hjemsted: Roskilde  
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

## Direktion

Hanne Lindgaard Rossen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for Ejendomsselskabet Pcs ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 13.04.2026

**Direktion**

**Hanne Lindgaard Rossen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Pcs ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Pcs ApS for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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 revisors 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.

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.

#### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

København, den 13.04.2026

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### **Thomas Frommelt Hertz**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31543

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve fast ejendom og foretage erhvervmæssig udlejning heraf og aktiviteter i tilknytning hertil.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Det er ledelsens forventning at selskabskapitalen reetableres ved egen drift. Se note 1 for yderligere information.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>617.858</b>	<b>613.924</b>
Af- og nedskrivninger	3	(103.790)	(103.790)
<b>Driftsresultat</b>		<b>514.068</b>	<b>510.134</b>
Andre finansielle indtægter	4	56.600	3.674
Andre finansielle omkostninger	5	(340.437)	(413.860)
<b>Resultat før skat</b>		<b>230.231</b>	<b>99.948</b>
Skat af årets resultat	6	(73.265)	(73.265)
<b>Årets resultat</b>		<b>156.966</b>	<b>26.683</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		156.966	26.683
<b>Resultatdisponering</b>		<b>156.966</b>	<b>26.683</b>

## Balance pr. 31.12.2025

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		11.338.502	11.442.292
<b>Materielle aktiver</b>	7	<b>11.338.502</b>	<b>11.442.292</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.338.502</b>	<b>11.442.292</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.449.791	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>1.449.791</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>322.650</b>	<b>1.260.833</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.772.441</b>	<b>1.260.833</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.110.943</b>	<b>12.703.125</b>

**Passiver**

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(221.956)	(378.922)
<b>Egenkapital</b>		<b>(171.956)</b>	<b>(328.922)</b>
Udskudt skat	8	549.841	476.576
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>549.841</b>	<b>476.576</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.877.739	5.951.354
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>5.877.739</b>	<b>5.951.354</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	9	73.615	73.014
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	854
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		6.671.970	6.422.334
Anden gæld	10	109.734	107.915
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.855.319</b>	<b>6.604.117</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.733.058</b>	<b>12.555.471</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.110.943</b>	<b>12.703.125</b>
Vurderinger vedrørende fortsat drift	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Personaleforhold	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

## Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(378.922)	(328.922)
Årets resultat	0	156.966	156.966
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>(221.956)</b>	<b>(171.956)</b>

## Noter

### 1 Vurderinger vedrørende fortsat drift

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Selskabet er derfor omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119. Ledelsen har iværksat de fornødne foranstaltninger for at reetablere selskabskapitalen, hvilket forventes gennemført ved egen drift.

Selskabet har modtaget tilbagetrædelseserklæring fra ejere, der derved træder tilbage overfor selskabets kreditorer indtil den 1. april 2027. Årsregnskabet kan derefter aflægges som going concern.

### 2 Begivenheder efter balancedagen

Efter balancedagen er der ikke indtrådt væsentlige begivenheder af betydning for årsrapporten.

### 3 Af- og nedskrivninger

	2025 kr.	2024 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	103.790	103.790
	<b>103.790</b>	<b>103.790</b>

### 4 Andre finansielle indtægter

	2025 kr.	2024 kr.
Renteindtægter i øvrigt	1.313	3.674
Dagsværdireguleringer	55.287	0
	<b>56.600</b>	<b>3.674</b>

### 5 Andre finansielle omkostninger

	2025	2024
--	------	------

	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	66
Renteomkostninger i øvrigt	250.035	327.707
Dagsværdireguleringer	18	0
Øvrige finansielle omkostninger	90.384	86.087
	<b>340.437</b>	<b>413.860</b>

#### 6 Skat af årets resultat

	2025	2024
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	73.265	73.265
	<b>73.265</b>	<b>73.265</b>

#### 7 Materielle aktiver

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	12.670.120
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.670.120</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.227.828)
Årets afskrivninger	(103.790)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.331.618)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.338.502</b>

#### 8 Udskudt skat

	2025	2024
	kr.	kr.
Materielle aktiver	549.841	476.576
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>549.841</b>	<b>476.576</b>

#### 9 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2025 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald efter 12 måneder 2025 kr.	Restgæld efter 5 år 2025 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	73.615	73.014	5.877.739	5.577.169
	<b>73.615</b>	<b>73.014</b>	<b>5.877.739</b>	<b>5.577.169</b>

#### 10 Anden gæld (kortfristet)

	2025	2024
--	------	------

	kr.	kr.
Moms og afgifter	92.234	90.915
Anden gæld i øvrigt	17.500	17.000
	<b>109.734</b>	<b>107.915</b>

---

<b>11 Personaleforhold</b>	2025	2024
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

#### 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 11.339 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

**Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt

godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

