

# PM Bolig Invest ApS

Absalonsgade 21, 5000 Odense C

## Årsrapport for 2025

CVR-nr. 27 37 65 25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 30/01/2026

**Peter Demant Milton**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

---

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for PM Bolig Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 30. januar 2026

### Direktion

**Peter Demant Milton**  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i PM Bolig Invest ApS

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

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

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 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 vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense M, den 30. januar 2026

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

**Brian Petersen**

statsautoriseret revisor

mne33722

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

PM Bolig Invest ApS  
Absalonsgade 21  
5000 Odense C  
Telefon: 29220020  
Email: peter@lilienhoff.dk  
CVR-nr: 27 37 65 25  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 6. oktober 2003  
Regnskabsår: 22. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Odense

**Direktion**

Peter Demant Milton

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal  
5230 Odense M

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<b>(DKK)</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Bruttoresultat før værdiregulering</b>		<b>253.414</b>	<b>-18.160</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	23.211	115.482
<b>Bruttoresultat efter værdiregulering</b>		<b>276.625</b>	<b>97.322</b>
Finansielle omkostninger	4	-308.128	-281.553
<b>Resultat før skat</b>		<b>-31.503</b>	<b>-184.231</b>
Skat af årets resultat	5	6.898	40.392
<b>Årets resultat</b>		<b>-24.605</b>	<b>-143.839</b>

### Resultatdisponering

<b>(DKK)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-24.605	-143.839
	<b>-24.605</b>	<b>-143.839</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

<b>(DKK)</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Investeringsejendomme		14.250.000	14.198.789
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>14.250.000</b>	<b>14.198.789</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.250.000</b>	<b>14.198.789</b>
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		16.893	70.950
<b>Tilgodehavender</b>		<b>16.893</b>	<b>70.950</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>107.062</b>	<b>116.728</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>123.955</b>	<b>187.678</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.373.955</b>	<b>14.386.467</b>

## Balance 31. december

### Passiver

(DKK)	Note	2025	2024
Selskabskapital		325.000	325.000
Overført resultat		4.620.135	4.644.740
<b>Egenkapital</b>		<b>4.945.135</b>	<b>4.969.740</b>
Hensættelse til udskudt skat		929.763	919.768
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>929.763</b>	<b>919.768</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.847.882	7.012.909
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>6.847.882</b>	<b>7.012.909</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	165.398	160.990
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.263.278	1.120.743
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		423	423
Deposita		166.852	152.452
Anden gæld		55.224	49.442
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.651.175</b>	<b>1.484.050</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.499.057</b>	<b>8.496.959</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.373.955</b>	<b>14.386.467</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

<b>(DKK)</b>	<b>Selskabskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar	325.000	4.644.740	4.969.740
Årets resultat	0	-24.605	-24.605
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>325.000</b>	<b>4.620.135</b>	<b>4.945.135</b>

## Noter til årsregnskabet

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb og salg af fast ejendom samt finansiering og hermed belægtet virksomhed.

### 2. Værdiregulering af investeringsaktiver

(DKK)	2025	2024
Årets dagsværdiregulering	23.211	115.482
	<b>23.211</b>	<b>115.482</b>

### 3. Medarbejderforhold

	2025	2024
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

### 4. Finansielle omkostninger

(DKK)	2025	2024
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	63.486	59.129
Andre finansielle omkostninger	244.642	222.424
	<b>308.128</b>	<b>281.553</b>

### 5. Skat af årets resultat

(DKK)	2025	2024
Årets aktuelle skat	-16.893	-70.950
Årets udskudte skat	9.995	30.558
	<b>-6.898</b>	<b>-40.392</b>

## Noter til årsregnskabet

### 6. Aktiver der måles til dagsværdi

(DKK)	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar	11.523.171
Tilgang i årets løb	28.000
Kostpris 31. december	11.551.171
Værdireguleringer 1. januar	2.675.618
Årets værdireguleringer	23.211
Værdireguleringer 31. december	2.698.829
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>14.250.000</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

(DKK)	2025	2024
Budgetteret stigning i markedsleje	3%	3%
	4,75%-6%	4,75%-6%

### 7. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

(DKK)	2025	2024
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	5.957.348	6.260.407
Mellem 1 og 5 år	890.534	752.502
Langfristet del	6.847.882	7.012.909
Inden for 1 år	165.398	160.990
	<b>7.013.280</b>	<b>7.173.899</b>

## Noter til årsregnskabet

### 8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2025	2024
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	14.250.000	14.198.789

#### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Peter Milton Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### Øvrige økonomiske forpligtelser

Selskabet har ingen væsentlige øvrige økonomiske forpligtelser.

## Noter til årsregnskabet

### 9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PM Bolig Invest ApS for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2025 er aflagt i DKK.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

#### Bruttoresultat

Bruttoresultat opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Noter til årsregnskabet

### 9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Balance

##### Materielle anlægsaktiver

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.

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.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

##### Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendommen pr. 31. december 2025 er for opgjøret ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

##### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

##### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjøret på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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.

## Noter til årsregnskabet

### 9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.