



**Revisionscentret  
Aabenraa & Padborg**

Godkendt revisionsaktieselskab

**Tal med os**

*Aabenraa  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

## **PCM Ejendomme ApS**

**Løjt Svinget 5  
6200 Aabenraa**

**CVR-nr. 39 96 24 46**

**Årsrapport for perioden  
1. oktober 2024 til 30. september 2025  
(7. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 29. januar 2026

---

Preben Conrad Moldt  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025	7
Balance 30. september 2025	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for PCM Ejendomme 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. 30. september 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 23. januar 2026

### Direktion

Preben Conrad Moldt  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i PCM Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for PCM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Aabenraa, den 23. januar 2026

Revisionscentret Aabenraa  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 69 56 36

Claus Møller Hansen  
Statsautoriseret revisor  
mne43433

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

PCM Ejendomme ApS  
Løjt Svinget 5  
6200 Aabenraa

CVR-nr.: 39962446

Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Hjemsted: Aabenraa

### Direktion

Preben Conrad Moldt, direktør

### Revisor

Revisionscentret Aabenraa  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 29695636  
Haderslevvej 6  
6200 Aabenraa

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PCM Ejendomme ApS for 2024/25 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 2024/25 er aflagt i DKK

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af serviceydelser, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Indtægter fra husleje, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen 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 sambeskatte 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## 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.

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
Øvrige bygninger	10-50	0-2%

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver, der består af pantebrev, måles til kostpris. Løbetiden er fast (5 år) og lånet er rente- og afdragsfrit.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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 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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> DKK	<u>2023/24</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>255.942</b>	<b>1.319</b>
Personaleomkostninger	2	-28.045	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-169.553</u>	<u>-168.102</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>58.344</b>	<b>-166.783</b>
Finansielle omkostninger		<u>-243.470</u>	<u>-276.301</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-185.126</b>	<b>-443.084</b>
Skat af årets resultat	3	<u>5.214</u>	<u>5.874</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-179.912</u></b>	<b><u>-437.210</u></b>
Overført resultat		<u>-179.912</u>	<u>-437.210</u>
		<b><u>-179.912</u></b>	<b><u>-437.210</u></b>

## Balance 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> DKK	<u>2023/24</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>5.194.860</u>	<u>5.364.414</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>5.194.860</u></b>	<b><u>5.364.414</u></b>
Andre tilgodehavender		<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>5.694.860</u></b>	<b><u>5.864.414</u></b>
Andre tilgodehavender		35.575	29.253
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>5.214</u>	<u>5.874</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>40.789</u></b>	<b><u>35.127</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>40.789</u></b>	<b><u>35.127</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>5.735.649</u></b>	<b><u>5.899.541</u></b>

## Balance 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> DKK	<u>2023/24</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>120.976</u>	<u>300.888</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>170.976</u></b>	<b><u>350.888</u></b>
Kreditinstitutter		2.041.355	2.041.501
Gæld til realkreditinstitutter		<u>884.961</u>	<u>950.986</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>2.926.316</u></b>	<b><u>2.992.487</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	68.784	68.548
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.355	18.245
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.184.145	2.022.725
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	1.399
Gæld til kreditinstitutter		284.793	405.080
Anden gæld		51.165	2.254
Deposita		<u>31.115</u>	<u>37.915</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.638.357</u></b>	<b><u>2.556.166</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.564.673</u></b>	<b><u>5.548.653</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.735.649</u></b>	<b><u>5.899.541</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2024	50.000	300.888	350.888
Årets resultat	0	-179.912	-179.912
<b>Egenkapital 30. september 2025</b>	<b>50.000</b>	<b>120.976</b>	<b>170.976</b>

## Noter

### 1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af investering i og udlejning af ejendomme.

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	DKK	DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>28.045</u>	<u>0</u>
	<b><u>28.045</u></b>	<b><u>0</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>-5.214</u>	<u>-5.874</u>
	<b><u>-5.214</u></b>	<b><u>-5.874</u></b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	1. oktober 2024	30. september 2025	næste år	efter 5 år
Kreditinstitutter	2.041.501	2.041.355	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	<u>950.986</u>	<u>884.961</u>	<u>68.784</u>	<u>541.461</u>
	<b><u>2.992.487</u></b>	<b><u>2.926.316</u></b>	<b><u>68.784</u></b>	<b><u>541.461</u></b>

## Noter

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet PCM 2020 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.400, er der givet realkreditpantebrev i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør t.kr. 1.903.