

# PM Ejendomme 2016 ApS

c/o Snedkerfirmaet Ivan Madsen ApS, Industrikrogen 4B, 2635 Ishøj  
CVR-nr. 37 58 65 87

Årsrapport 2024/25

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 17. april 2026

---

Per Madsen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nørregade 54B  
DK-4600 Køge  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 78 76 90 48  
koege@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left 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

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang</a>	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	8
<a href="#">Balance</a>	9-10
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	11
<a href="#">Noter</a>	12-14
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	15-16

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 Ejendomme 2016 ApS  
c/o Snedkerfirmaet Ivan Madsen ApS  
Industrikrogen 4B  
2635 Ishøj

CVR-nr.: 37 58 65 87  
Stiftet: 5. april 2016  
Kommune: Ishøj  
Regnskabsår: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

**Direktion** Per Madsen

**Revision** BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nørregade 54B  
4600 Køge

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for PM Ejendomme 2016 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 17. april 2026

Direktion:

---

Per Madsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i PM Ejendomme 2016 ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PM Ejendomme 2016 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 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. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 årsregnskabsloven.

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

Køge, den 17. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Eddie Bützow Holstebro  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne11067

Kim K. Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34483

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>811.088</b>	<b>739.062</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		890.000	94.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.701.088</b>	<b>833.062</b>
Andre finansielle indtægter	1	42.978	42.366
Øvrige finansielle omkostninger	2	-365.477	-432.788
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.378.589</b>	<b>442.640</b>
Skat af årets resultat	3	-303.531	-97.572
<b>Årets resultat</b>		<b>1.075.058</b>	<b>345.068</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	350.000
Overført resultat		1.075.058	-4.932
<b>I alt</b>		<b>1.075.058</b>	<b>345.068</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		14.703.000	13.813.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>14.703.000</b>	<b>13.813.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.703.000</b>	<b>13.813.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.084	27.133
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		806.255	1.095.541
Andre tilgodehavender		0	257
<b>Tilgodehavender</b>		<b>816.339</b>	<b>1.122.931</b>
Likvide beholdninger		0	5.854
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>816.339</b>	<b>1.128.785</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.519.339</b>	<b>14.941.785</b>

## Balance 30. september

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		5.040.003	3.964.945
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	350.000
<b>Egenkapital</b>		<b>5.090.003</b>	<b>4.364.945</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.538.919	1.235.388
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.538.919</b>	<b>1.235.388</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.956.352	3.230.615
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.649.168	2.973.237
Anden gæld		0	2.717.415
Langfristede gældsforpligtelser	5	5.605.520	8.921.267
Gæld til realkreditinstitutter		264.525	240.291
Gæld til pengeinstitutter		282	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		666	8.650
Anden gæld		3.019.424	171.244
Kortfristede gældsforpligtelser		3.284.897	420.185
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.890.417</b>	<b>9.341.452</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.519.339</b>	<b>14.941.785</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	6
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7
Medarbejderforhold	8

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2024	50.000	3.964.945	350.000	4.364.945
Forslag til resultatdisponering		1.075.058		1.075.058
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte			-350.000	-350.000
<b>Egenkapital 30. september 2025</b>	<b>50.000</b>	<b>5.040.003</b>	<b>0</b>	<b>5.090.003</b>

## Noter

	2024/25	2023/24
	kr.	kr.
<b>1   Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	42.962	42.136
Finansielle indtægter i øvrigt	16	230
	<b>42.978</b>	<b>42.366</b>

<b>2   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	117.134	116.954
Finansielle omkostninger i øvrigt	248.343	315.834
	<b>365.477</b>	<b>432.788</b>

<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	303.531	97.572
	<b>303.531</b>	<b>97.572</b>

<b>4   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Investeringsejendomme
Kostpris 1. oktober 2024		10.408.455
Kostpris 30. september 2025		<b>10.408.455</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2024		3.404.545
Årets værdireguleringer		890.000
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2025		<b>4.294.545</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>		<b>14.703.000</b>

## Noter

### 4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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

kr.	Kontor Industri og logistik	
Dagsværdi 30. september 2025	3.026.061	11.676.446
Årets værdiregulering i resultatopførelsen	183.173	706.797

#### Dagsværdi for investeringsejendommen:

Investeringsejendommen består af én ejendom, der er udlejet til erhverv. Lejemålet er opdelt i hhv. kontor og industri og logistik. Lejemålet er fuldt udlejet uden tomgangsperioder. Ejendommen er beliggende i Ishøj. Ejendommen opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et fastsat afkastkrav.

Ved værdiansættelsen pr. balancedagen er anvendt afkastsats på ca. 6,63 % for kontor og ca. 6,25% for industri og logistik. Dagsværdierne pr. 30. september 2025 på ejendommen udlejet til kontor er t.DKK 3.026. Driftsafkastet udgør t.DKK 200.

Ved en ændring af afkastkravet med +/-0,25 %, kan dagsværdien af investeringsejendommen for kontor opgøres til henholdsvis t.DKK 2.914 og t.DKK 3.142.

Dagsværdien pr. 30. september 2025 på ejendommen udlejet til industri og logistik er t.DKK 11.676.

Driftsafkastet udgør t.DKK 730.

Ved en ændring af afkastkravet med +/-0,25 %, kan dagsværdien af investeringsejendommen for industri og logistik opgøres til henholdsvis t.DKK 11.227 og t.DKK 12.163.

### 5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/9 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	3.220.877	264.525	1.838.851	3.470.906
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.649.168	0	0	2.973.237
Anden gæld	0	0	0	2.717.415
	<b>5.870.045</b>	<b>264.525</b>	<b>1.838.851</b>	<b>9.161.558</b>

### 6 | 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 PM HOLDING AF 1. DECEMBER 2005 ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

## Noter

### 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.221, er der givet pant i Investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 t.kr. 14.703.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.600, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Selskabet har kautioneret for tilknyttet virksomheds banklån. Den tilknyttede virksomheds bankgæld udgør pr. 30. september 2025 i alt t.kr. 1.923.

### 8 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PM Ejendomme 2016 ApS for 2024/25 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

#### Huslejeindtægter

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

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

#### Direkte omkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til drift af ejendommen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

#### 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 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

### 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 diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### 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.

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.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem net-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.