

---

# *Ejendomsselskabet P & M ApS*

Østergade 22, 7200 Grindsted

Årsrapport for  
1. oktober 2019 - 30. september 2020

---

CVR-nr. 16 32 58 48

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 26/2 2021

Pia Schorling Overgård  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. september 2020	4
Balance 30. september 2020	5
Noter til årsregnskabet	7

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Ejendomsselskabet P & M 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. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 21. januar 2021

**Direktion**

Pia Schorling Overgård  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet P & M ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet P & M ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 IESBA's etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Holstebro, den 21. januar 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Per Sørensen

statsautoriseret revisor

mne10030

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** Ejendomsselskabet P & M ApS  
Østergade 22  
7200 Grindsted  
CVR-nr: 16 32 58 48  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2019 - 30. september 2020  
Hjemstedskommune: Billund

**Direktion** Pia Schorling Overgård

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Hjaltetvej 16  
7500 Holstebro

## Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. september 2020

	Note	2019/20	2018/19
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.616</b>	<b>85.762</b>
Personaleomkostninger	4	-147.810	-148.149
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-68.271	-66.206
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-213.465</b>	<b>-128.593</b>
Finansielle omkostninger		-92.113	-64.905
<b>Resultat før skat</b>		<b>-305.578</b>	<b>-193.498</b>
Skat af årets resultat	5	-11.000	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-316.578</b>	<b>-193.498</b>

### Resultatdisponering

	2019/20	2018/19
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-316.578	-193.498
	<b>-316.578</b>	<b>-193.498</b>

## Balance 30. september 2020

### Aktiver

	Note	2019/20	2018/19
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		3.742.953	3.584.141
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		38.526	20.473
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>3.781.479</b>	<b>3.604.614</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.781.479</b>	<b>3.604.614</b>
Udskudt skatteaktiv		0	11.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>11.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>11.000</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.781.479</b>	<b>3.615.614</b>

## Balance 30. september 2020

### Passiver

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Selskabskapital		546.000	546.000
Overført resultat		-701.230	-384.652
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>-155.230</b>	<b>161.348</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.349.381	2.283.877
Kreditinstitutter		150.938	161.561
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9</b>	<b>2.500.319</b>	<b>2.445.438</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	18.712	115.000
Kreditinstitutter		129.759	145.810
Gæld til tilknyttede virksomheder		891.362	678.413
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		147.532	33.771
Anden gæld		249.025	35.834
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.436.390</b>	<b>1.008.828</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.936.709</b>	<b>3.454.266</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.781.479</b>	<b>3.615.614</b>
Going concern	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		



# Noter til årsregnskabet

## 1. Going concern

Selskabet har tabt sin egenkapital.

Ledelsen forventer, at selskabets nuværende finansiering fortsætter uændret. Selskabets ejer har tilkendegivet, at gælden til tilknyttet selskab og til selskabets ejer ikke vil blive forlangt indfriet før selskabets likviditet tillader det. Årsregnskabet aflægges derfor med fortsat drift for øje.

## 2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af faste ejendomme herunder drift af Bed & Breakfast og investering i værdipapirer.

	2019/20	2018/19
	DKK	DKK
<b>3. Andre driftsindtægter</b>		
Øvrige indtægter	67.361	0
	<b>67.361</b>	<b>0</b>
	2019/20	2018/19
	DKK	DKK
<b>4. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	142.864	142.864
Andre omkostninger til social sikring	4.946	5.285
	<b>147.810</b>	<b>148.149</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<b>0</b>	<b>0</b>
	2019/20	2018/19
	DKK	DKK
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	11.000	0
	<b>11.000</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris primo 1. oktober	4.181.458	452.943
Tilgang i årets løb	344.579	22.076
Kostpris 30. september	<u>4.526.037</u>	<u>475.019</u>
Ned- og afskrivninger primo 1. oktober	718.836	432.470
Årets afskrivninger	64.248	4.023
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>783.084</u>	<u>436.493</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>3.742.953</u>	<u>38.526</u>
	2019/20	2018/19
	DKK	DKK

## 7. Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris primo 1. oktober	125.000	125.000
Kostpris 30. september	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Værdireguleringer primo 1. oktober	-125.000	-125.000
Værdireguleringer 30. september	<u>-125.000</u>	<u>-125.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>0</u>	<u>0</u>

## 8. Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	546.000	-384.652	161.348
Årets resultat	0	-316.578	-316.578
Egenkapital 30. september	<u>546.000</u>	<u>-701.230</u>	<u>-155.230</u>

# Noter til årsregnskabet

## 9. 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:

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.891.418	1.825.877
Mellem 1 og 5 år	457.963	458.000
Langfristet del	2.349.381	2.283.877
Inden for 1 år	18.712	115.000
	<u>2.368.093</u>	<u>2.398.877</u>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	110.938	121.561
Mellem 1 og 5 år	40.000	40.000
Langfristet del	150.938	161.561
Inden for 1 år	10.000	10.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	119.759	135.810
Kortfristet del	129.759	145.810
	<u>280.697</u>	<u>307.371</u>
	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	DKK	DKK

## 10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	3.742.953	3.584.141
---	-----------	-----------

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 0. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet P & M ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2019/20 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

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

# Noter til årsregnskabet

## Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## 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 Investeringselskabet P & M ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Balance

## Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Øvrige bygninger	50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 30.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## 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.

## Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

# Noter til årsregnskabet

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

## Tilgodehavender

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

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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.