



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

PG EJENDOMME A/S

C/O 3XJ ADMINISTRATION, NÆLDEVEJ 45, 9000 AALBORG

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2018 - 30. SEPTEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. januar 2020

Per Thorsager

CVR-NR. 24 25 67 07

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	PG Ejendomme A/S c/o 3xJ Administration Nældevej 45 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 24 25 67 07 Stiftet: 24. juni 1985 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. oktober 2018 - 30. september 2019
Bestyrelse	Per Jensen Thorsager, formand Poul Juul Gade Peter Chlander Larsen Annette Juul Gade Poul Østergaard Andersen
Direktion	Poul Juul Gade
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Sydbank Vingårdsgade 21 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for PG Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 11. december 2019

Direktion:

Poul Juul Gade

Bestyrelse:

Per Jensen Thorsager
Formand

Poul Juul Gade

Peter Chlander Larsen

Annette Juul Gade

Poul Østergaard Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i PG Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PG Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 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.

Aalborg, den 11. december 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærentsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33757

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendomme omfatter forretningsejendomme og en udlejningslejlighed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af dagsværdien. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

I regnskabet ses værdien af datterselskabets ejendomme i Spanien, hvormed der er forbundet en vis usikkerhed. Som følge heraf har selskabets ledelse nedskrevet kapitalandelen tidligere år.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt noterne henvises hertil.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		7.210.078	7.176.829
Personaleomkostninger.....	1	-115.000	-90.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.925.000	2.200.000
DRIFTSRESULTAT		9.020.078	9.286.829
Andre finansielle indtægter.....	2	102.601	149.970
Andre finansielle omkostninger.....	3	-592.091	-593.366
RESULTAT FØR SKAT		8.530.588	8.843.433
Skat af årets resultat.....	4	-1.876.709	-1.945.773
ÅRETS RESULTAT		6.653.879	6.897.660
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		5.000.000	5.000.000
Overført resultat.....		1.653.879	1.897.660
I ALT		6.653.879	6.897.660

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		104.300.000	102.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	104.300.000	102.000.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		2.000.000	2.000.000
Finansielle anlægsaktiver.....	6	2.000.000	2.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		106.300.000	104.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		138.275	37.086
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	679.244
Andre tilgodehavender.....		1.141	0
Periodeafgrænsningsposter.....		130.556	179.321
Tilgodehavender.....		269.972	895.651
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		0	3.991.277
Værdipapirer.....		0	3.991.277
Likvide beholdninger.....		90	3.349.083
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		270.062	8.236.011
AKTIVER.....		106.570.062	112.236.011
PASSIVER			
Aktiekapital.....		946.400	946.400
Overført overskud.....		53.731.476	52.077.597
Forslag til udbytte.....		5.000.000	5.000.000
EGENKAPITAL.....	7	59.677.876	58.023.997
Hensættelse til udskudt skat.....		14.381.640	13.426.423
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		14.381.640	13.426.423
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		14.676.865	16.664.361
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	14.676.865	16.664.361
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	1.904.542	1.884.705
Gæld til pengeinstitutter.....		7.826	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		232.164	35.450
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		12.377.376	18.214.037
Selskabsskat.....		1.927.834	1.955.246
Anden gæld.....		1.383.939	2.031.792
Kortfristede gældsforpligtelser.....		17.833.681	24.121.230
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		32.510.546	40.785.591
PASSIVER.....		106.570.062	112.236.011
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017/18: 1)			
Løn og gager.....	115.000	90.000	
	115.000	90.000	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	13.978	13.319	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	88.623	136.651	
	102.601	149.970	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	303.041	263.831	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	289.050	329.535	
	592.091	593.366	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	921.492	1.007.270	
Regulering af udskudt skat.....	955.217	938.503	
	1.876.709	1.945.773	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2018.....		80.161.426	
Tilgang.....		375.000	
Kostpris 30. september 2019.....		80.536.426	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2018.....		21.838.574	
Årets værdireguleringer.....		1.925.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2019.....		23.763.574	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.....		104.300.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Investeringsjendommene er beliggende i Sabro, Vojens og Aalborg og består af to discountsupermarkeder, en møbelbutik, en restaurant og en privat udlejningsejendom. Investeringsjendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af sammenlignelige handler eller ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast i et normalår for selskabets erhvervsjendomme i Nordjylland er vurderet i niveauet 3.200 - 3.300 tkr. og 1.200 - 1.300 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 7,5 - 8,5 %.

Det forventede driftsafkast i et normalår for selskabets erhvervsjendom i Midtjylland er vurderet i niveauet 1.375 - 1.425 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 6 - 6,5 %.

Det forventede driftsafkast i et normalår for selskabets erhvervsjendom i Sønderjylland er vurderet i niveauet 1.400 - 1.500 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 6,5 - 7,0 %.

Boligejendommen beliggende i Aalborg er værdiansat på baggrund af sammenlignelige tidligere handelspriser samt nuværende ejendomme af samme type, som er sat til salg.

De forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelserne er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang, depositum og forhold i øvrigt.

Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. oktober 2018.....	6.031.386
Kostpris 30. september 2019.....	6.031.386
Af- og nedskrivninger på goodwill 1. oktober 2018.....	4.031.386
Af- og nedskrivninger på goodwill 30. september 2019.....	4.031.386
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.....	2.000.000

Egenkapital

7

	Aktiekapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018.....	946.400	52.077.597	5.000.000	58.023.997
Betalt udbytte.....			-5.000.000	-5.000.000
Forslag til resultatdisponering.....		1.653.879	5.000.000	6.653.879
Egenkapital 30. september 2019.....	946.400	53.731.476	5.000.000	59.677.876

NOTER

Langfristede gældsforpligtelser						Note
	30/9 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	8
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	16.581.407	1.904.542	7.079.519	18.549.066	1.884.705	
	16.581.407	1.904.542	7.079.519	18.549.066	1.884.705	
 Eventualposter mv.						9
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 PG Holding Aalborg ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						10
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på i alt 16.581 tkr., er der givet pant i ejendommene Nibevej 29 og Vandmanden 2, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 57.400 tkr.						
Til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut, er der udstedt ejerpantebrev på 5.000 tkr. med sikkerhed i Nibevej 29.						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for PG Ejendomme A/S for 2018/19 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

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter honorar til selskabets bestyrelse.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatter.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.