



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 2019 - 30. SEPTEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. januar 2021

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 2019 - 30. september 2020	
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 2019 - 30. september 2020
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 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 13. januar 2021

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 2019 - 30. september 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 13. januar 2021

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. Investerings-ejendomme 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	2019/20 kr.	2018/19 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		7.411.157	7.210.078
Personaleomkostninger.....	1	-115.000	-115.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		8.900.000	1.925.000
DRIFTSRESULTAT		16.196.157	9.020.078
Andre finansielle indtægter	2	88.724	102.601
Andre finansielle omkostninger.....	3	-444.589	-592.091
RESULTAT FØR SKAT.....		15.840.292	8.530.588
Skat af årets resultat.....	4	-3.487.464	-1.876.709
ÅRETS RESULTAT		12.352.828	6.653.879
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		5.000.000	5.000.000
Overført resultat.....		7.352.828	1.653.879
I ALT.....		12.352.828	6.653.879

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		113.200.000	104.300.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	113.200.000	104.300.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		2.000.000	2.000.000
Finansielle anlægsaktiver.....	6	2.000.000	2.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		115.200.000	106.300.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		31.049	138.275
Andre tilgodehavender.....		1.993	1.141
Periodeafgrænsningsposter.....		106.378	130.556
Tilgodehavender.....		139.420	269.972
Likvide beholdninger.....		0	90
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		139.420	270.062
AKTIVER.....		115.339.420	106.570.062
PASSIVER			
Aktiekapital.....		946.400	946.400
Overført overskud.....		61.084.303	53.731.476
Forslag til udbytte.....		5.000.000	5.000.000
EGENKAPITAL.....	7	67.030.703	59.677.876
Hensættelse til udskudt skat.....		16.786.931	14.381.640
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		16.786.931	14.381.640
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		12.655.279	14.676.865
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	12.655.279	14.676.865
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	1.936.255	1.904.542
Gæld til pengeinstitutter.....		1.407.792	7.826
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		165.029	232.164
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		12.668.477	12.377.376
Selskabsskat.....		1.081.514	1.927.834
Anden gæld.....		1.607.440	1.383.939
Kortfristede gældsforpligtelser.....		18.866.507	17.833.681
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		31.521.786	32.510.546
PASSIVER.....		115.339.420	106.570.062
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018/19: 1)			
Løn og gager.....	115.000	115.000	
	115.000	115.000	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	13.978	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	88.724	88.623	
	88.724	102.601	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	190.594	303.041	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	253.995	289.050	
	444.589	592.091	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.082.173	921.492	
Regulering af udskudt skat.....	2.405.291	955.217	
	3.487.464	1.876.709	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2019.....		80.536.426	
Kostpris 30. september 2020.....		80.536.426	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2019.....		23.763.574	
Årets værdireguleringer.....		8.900.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2020.....		32.663.574	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....		113.200.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Investeringsejendommene er beliggende i Sabro, Vojens og Aalborg og består af to discountsupermarkeder, en møbelbutik, en restaurant og en privat udlejningsejendom. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af sammenlignelige handler eller ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det forventede driftsafkast i et normalår for selskabets erhvervsejendomme i Nordjylland er vurderet i niveauet 3.300 - 3.400 tkr. og 1.200 - 1.300 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 7,25 - 7,75 %.

Det forventede driftsafkast i et normalår for selskabets erhvervsejendom i Midtjylland er vurderet i niveauet 1.400 - 1.450 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 5,5 - 6,0 %.

Det forventede driftsafkast i et normalår for selskabets erhvervsejendom i Sønderjylland er vurderet i niveauet 1.500 - 1.550 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 2019.....	6.031.386
Kostpris 30. september 2020.....	6.031.386
Af- og nedskrivninger på goodwill 1. oktober 2019.....	4.031.386
Af- og nedskrivninger på goodwill 30. september 2020.....	4.031.386
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....	2.000.000

Egenkapital

7

	Aktiekapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019.....	946.400	53.731.475	5.000.000	59.677.875
Betalt udbytte.....			-5.000.000	-5.000.000
Forslag til resultatdisponering.....		7.352.828	5.000.000	12.352.828
Egenkapital 30. september 2020.....	946.400	61.084.303	5.000.000	67.030.703

NOTER

	30/9 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2019 gæld i alt	Kortfristet del primo	Note
Langfristede gældsforpligtelser						8
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	14.591.534	1.936.255	6.112.106	16.581.407	1.904.542	
	14.591.534	1.936.255	6.112.106	16.581.407	1.904.542	
 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 14.592 tkr., er der givet pant i ejendommene Nibevej 29 og Vandmanden 2, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 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 2019/20 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens 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 opgjort efter overtagelsesmetoden.

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.

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 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominel værdi.