

Ejendomme PM ApS

Klarinetvej 12

8700 Horsens

CVR-nr. 27 63 85 62

Årsrapport for 2023

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 31/05 2024

Poul Emil Mikkelsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomme PM ApS
Klarinetvej 12
8700 Horsens

CVR-nr.: 27 63 85 62
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
Stiftet: 1. oktober 2003
Hjemsted: Horsens

Direktion

Poul Emil Mikkelsen, direktør

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomme PM 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. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 31. maj 2024

Direktion

Poul Emil Mikkelsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendomme PM ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomme PM ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisors 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 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 31. maj 2024

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Anne Kragh Nørgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne42773

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom, løsøre og andre aktiver med henblik på udlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 407.837, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 15.593.445.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomme PM ApS for 2023 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 2023 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som består af lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, i takt med de forfalder i henhold til indgåede lejekontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

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

Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser

Udbytte fra kapitalinteresser indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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 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 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. Der afskrives ikke på grunde.

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
Bygninger	30 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

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

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

Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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.

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 skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Anvendt regnskabspraksis

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. 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Bruttofortjeneste		830.355	594.183
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(413.246)</u>	<u>(388.923)</u>
Resultat før finansielle poster		417.109	205.260
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		253.193	447.910
Finansielle indtægter	1,2	271.882	131.268
Finansielle omkostninger	1,3	<u>(373.402)</u>	<u>(147.436)</u>
Resultat før skat		568.782	637.002
Skat af årets resultat	4	<u>(160.945)</u>	<u>(39.344)</u>
Årets resultat		<u>407.837</u>	<u>597.658</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>407.837</u>	<u>597.658</u>
		<u>407.837</u>	<u>597.658</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	14.225.016	14.638.262
Materielle anlægsaktiver		14.225.016	14.638.262
Kapitalandele i kapitalinteresser	6	1.825.001	1.750.000
Finansielle anlægsaktiver		1.825.001	1.750.000
Anlægsaktiver i alt		16.050.017	16.388.262
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.062.748	1.781.779
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		195.692	239.208
Andre tilgodehavender		647.775	1.097.775
Periodeafgrænsningsposter		701	0
Tilgodehavender		2.906.916	3.118.762
Værdipapirer	1	1.842.675	772.710
Værdipapirer		1.842.675	772.710
Likvide beholdninger		706.026	1.106.418
Omsætningsaktiver i alt		5.455.617	4.997.890
Aktiver i alt		21.505.634	21.386.152

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		15.093.445	14.685.608
Egenkapital		15.593.445	15.185.608
Hensættelse til udskudt skat	7	178.024	200.977
Hensatte forpligtelser i alt		178.024	200.977
Gæld til realkreditinstitutter		4.383.597	4.719.235
Deposita		360.650	310.725
Langfristede gældsforpligtelser	8	4.744.247	5.029.960
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	343.898	348.605
Leverandører af varer og tjenesteydelser		182.917	184.984
Gæld til kapitalinteressere		200.000	350.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		8.823	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		177.860	50.343
Anden gæld		76.420	35.675
Kortfristede gældsforpligtelser		989.918	969.607
Gældsforpligtelser i alt		5.734.165	5.999.567
Passiver i alt		21.505.634	21.386.152
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	14.685.608	15.185.608
Årets resultat	0	407.837	407.837
Egenkapital 31. december 2023	500.000	15.093.445	15.593.445

Noter til årsrapporten

	2023	2022
	kr.	kr.
1 Oplysning om dagsværdi		
Værdipapirer		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>96.846</u>	<u>(45.098)</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>1.842.675</u>	<u>772.710</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	136.754	99.700
Renteindtægter fra kapitalinteresser	28.292	13.800
Andre finansielle indtægter	<u>106.836</u>	<u>17.768</u>
	<u>271.882</u>	<u>131.268</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>373.402</u>	<u>147.436</u>
	<u>373.402</u>	<u>147.436</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	183.898	54.252
Årets udskudte skat	<u>(22.953)</u>	<u>(14.908)</u>
	<u>160.945</u>	<u>39.344</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2023	<u>16.201.817</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>16.201.817</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	1.563.555
Årets afskrivninger	<u>413.246</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>1.976.801</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>14.225.016</u>
Afskrives over	<u>30 år</u>

Noter til årsrapporten

	2023	2022
	kr.	kr.
6 Kapitalandele i kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2023	2.016.667	2.116.925
Tilgang i årets løb	0	1.850.000
Afgang i årets løb	0	(1.950.259)
Kostpris 31. december 2023	<u>2.016.667</u>	<u>2.016.666</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	(266.667)	(166.666)
Årets nedskrivning	0	(100.000)
Årets opskrivning	<u>75.001</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>(191.666)</u>	<u>(266.666)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>1.825.001</u>	<u>1.750.000</u>

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Agree Danmark A/S	Horsens	50 %
Ejendommen Lokesalle 63 I/S	Horsens	50 %
Linnerup Skov I/S	Horsens	50 %

Noter til årsrapporten

	2023	2022
	kr.	kr.
7 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2023	200.977	215.885
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	(22.953)	(14.908)
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2023	178.024	200.977
Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	179.097	202.240
Låneomkostninger	(1.073)	(1.263)
	178.024	200.977

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2023	31. december 2023	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.067.840	4.727.495	343.898	2.914.719
Deposita	310.725	360.650	0	360.650
	5.378.565	5.088.145	343.898	3.275.369

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet PEM Holding Horsens A/S (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet er omfattet af solidarisk hæftelse i forbindelse med deltagelse i interessentskabet Linnerup Skov I/S. Interessentskabet driver skovejendommen Linnerup Skov I/S. Gældsforpligtelserne i interessentskabet udgjorde pr. 31. december 2023 i alt t.kr. 32.

Selskabet er omfattet af solidarisk hæftelse i forbindelse med deltagelse i interessentskabet Ejendommen Lokesalle 63 I/S. Interessentskabet udlejer ejendommen beliggende Lokesalle 63 i Horsens. Gældsforpligtelserne i interessentskabet udgjorde pr. 31. december 2023 i alt t.kr. 5.298.

Noter til årsrapporten

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.727, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 14.225. Heraf er t.kr. 12.636 omfattet af pantet.

Selskabet har stillet selvskyldnergaranti på t.kr. 480 overfor Totalkredit A/S