

Ejendomme PM ApS

**Klarinetvej 12
8700 Horsens**

CVR-nr. 27 63 85 62

Årsrapport for 2022

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 21/06 2023

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 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	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 2022
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 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 21. juni 2023

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 2022 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 21. juni 2023

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 med henblik på udlejning og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 597.658, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 15.185.608.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomme PM ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022 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 samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendomsomkostninger

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

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.

Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser

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

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Værdipapirer

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

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.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationsværdi.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		594.183	4.496.970
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(388.923)</u>	<u>(467.736)</u>
Resultat før finansielle poster		205.260	4.029.234
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		447.910	(58.050)
Finansielle indtægter	1,2	131.268	62.807
Finansielle omkostninger	1,3	<u>(147.436)</u>	<u>(143.575)</u>
Resultat før skat		637.002	3.890.416
Skat af årets resultat	4	<u>(39.344)</u>	<u>(827.623)</u>
Årets resultat		597.658	3.062.793
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>597.658</u>	<u>3.062.793</u>
		597.658	3.062.793

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	14.638.262	12.208.205
Materielle anlægsaktiver		14.638.262	12.208.205
Kapitalandele i kapitalinteresser	6	1.750.000	1.950.259
Finansielle anlægsaktiver		1.750.000	1.950.259
Anlægsaktiver i alt		16.388.262	14.158.464
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.781.779	1.098.287
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		239.208	532.662
Andre tilgodehavender		1.097.775	5.969.310
Tilgodehavender		3.118.762	7.600.259
Værdipapirer	1	772.710	549.840
Værdipapirer		772.710	549.840
Likvide beholdninger		1.106.418	370.939
Omsætningsaktiver i alt		4.997.890	8.521.038
Aktiver i alt		21.386.152	22.679.502

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		14.685.608	14.087.949
Egenkapital		15.185.608	14.587.949
Hensættelse til udskudt skat	7	200.977	215.885
Hensatte forpligtelser i alt		200.977	215.885
Gæld til realkreditinstitutter		4.719.235	5.063.657
Deposita		310.725	314.350
Langfristede gældsforpligtelser	8	5.029.960	5.378.007
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	348.605	1.335.423
Leverandører af varer og tjenesteydelser		184.984	25.000
Gæld til kapitalinteresser		350.000	200.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag		50.343	853.622
Anden gæld		35.675	83.616
Kortfristede gældsforpligtelser		969.607	2.497.661
Gældsforpligtelser i alt		5.999.567	7.875.668
Passiver i alt		21.386.152	22.679.502
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	14.087.950	14.587.950
Årets resultat	0	597.658	597.658
Egenkapital 31. december 2022	500.000	14.685.608	15.185.608

Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Oplysning om dagsværdi		
Værdipapirer		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>(45.098)</u>	<u>19.392</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>772.710</u>	<u>549.840</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	99.700	20.200
Renteindtægter fra kapitalinteresser	13.800	5.100
Andre finansielle indtægter	<u>17.768</u>	<u>37.507</u>
	<u>131.268</u>	<u>62.807</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>147.436</u>	<u>143.575</u>
	<u>147.436</u>	<u>143.575</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	54.252	853.622
Årets udskudte skat	<u>(14.908)</u>	<u>(25.999)</u>
	<u>39.344</u>	<u>827.623</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2022	13.382.837
Tilgang i årets løb	2.818.980
Kostpris 31. december 2022	16.201.817
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	1.174.632
Årets afskrivninger	388.923
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	1.563.555
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	14.638.262
Afskrives over	30 år

Noter til årsrapporten

	2022	2021
	kr.	kr.
6 Kapitalandele i kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2022	2.116.925	1.186.667
Tilgang i årets løb	1.850.000	930.258
Afgang i årets løb	<u>(1.950.259)</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>2.016.666</u>	<u>2.116.925</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	(166.666)	(108.617)
Årets nedskrivning	<u>(100.000)</u>	<u>(58.049)</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>(266.666)</u>	<u>(166.666)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>1.750.000</u>	<u>1.950.259</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

	2022	2021
	kr.	kr.
7 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	215.885	241.884
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	(14.908)	(25.999)
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022	200.977	215.885
Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	202.240	217.131
Låneomkostninger	(1.263)	(1.246)
	200.977	215.885

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld		Restgæld
	1. januar 2022	31. december 2022	Afdrag næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.355.580	5.067.840	348.605	3.278.251
Deposita	357.850	310.725	0	310.725
	6.713.430	5.378.565	348.605	3.588.976

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 2022 i alt t.kr. 0.

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 2022 i alt t.kr. 5.599.

Noter til årsrapporten

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.068, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 14.206. Heraf er t.kr. 11.130 er omfattet af pantet.