Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

København
Poul Bundgaards Vej 1, 1.
2500 Valby

Odense
Hjallesevej 126
5230 Odense M

PM Ejendomsselskab ApS

Toves Allé 8, 5250 Odense SV

CVR-nr. 31 16 68 61

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. marts 2019

Peter Madsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for PM Ejendomsselskab 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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.

Odense, den 18. marts 2019

Direktion

Peter Madsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i PM Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PM Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Odense, den 18. marts 2019

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Jeppe Pedersen
Registreret revisor
MNE-nr. mne33677

Selskabsoplysninger

Selskabet	PM Ejendomsselskab ApS Toves Allé 8 5250 Odense SV	
	CVR-nr.:	31 16 68 61
	Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december 2018
	Hjemsted:	Odense
Direktion	Peter Madsen	
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning, formueadministration og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 2.862.058, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 3.188.255.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 8.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	t.kr.
Bruttofortjeneste		**726.860**	**468**
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-25.633	-23
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		**701.227**	**445**
Værdireguleringer af investeringsaktiver		666.621	0
Resultat før finansielle poster		**1.367.848**	**445**
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.082.895	1.969
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	30
Finansielle indtægter	2	107.466	80
Finansielle omkostninger	3	-474.429	0
Resultat før skat		**3.083.780**	**2.524**
Skat af årets resultat	4	-221.722	-115
Årets resultat		**2.862.058**	**2.409**
Foreslået udbytte		0	19.900
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		20.759	31
Overført resultat		2.841.299	-17.522
		2.862.058	**2.409**

Balance 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	18.412.215	9.639
Grunde og bygninger	6	2.000.240	1.875
Materielle anlægsaktiver		**20.412.455**	**11.514**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	2.250.052	2.168
Finansielle anlægsaktiver		**2.250.052**	**2.168**
Anlægsaktiver i alt		**22.662.507**	**13.682**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.034
Periodeafgrænsningsposter		12.700	9
Tilgodehavender		**12.700**	**1.043**
Likvide beholdninger		**1.525.877**	**5.927**
Omsætningsaktiver i alt		**1.538.577**	**6.970**
Aktiver i alt		**24.201.084**	**20.652**

Balance 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		187.552	167
Overført resultat		2.875.703	34
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	19.900
Egenkapital		**3.188.255**	**20.226**
Hensættelse til udskudt skat		179.000	20
Hensatte forpligtelser i alt		**179.000**	**20**
Kreditinstitutter		815	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.191	8
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.251.969	0
Selskabsskat		0	107
Skyldigt sambeskatningsbidrag		62.722	0
Anden gæld		476.132	291
Kortfristede gældsforpligtelser		**20.833.829**	**406**
Gældsforpligtelser i alt		**20.833.829**	**406**
Passiver i alt		**24.201.084**	**20.652**
Usikkerhed ved indregning og måling	8		
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskriv-ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud-bytte for regn-skabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	125.000	166.793	34.404	19.900.000	20.226.197
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-19.900.000	-19.900.000
Årets resultat	0	20.759	2.841.299	0	2.862.058
Egenkapital 31. december	**125.000**	**187.552**	**2.875.703**	**0**	**3.188.255**

Noter

		2018	2017
		kr.	t.kr.
1	**Personaleomkostninger**		
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2	**Finansielle indtægter**		
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	76.497	16
	Andre finansielle indtægter	30.969	64
		107.466	**80**
3	**Finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	470.098	0
	Andre finansielle omkostninger	4.331	0
		474.429	**0**
4	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	62.722	107
	Årets udskudte skat	159.000	8
		221.722	**115**

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
	kr.
Kostpris 1. januar	9.639.484
Tilgang i årets løb	8.106.110
Kostpris 31. december	17.745.594
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	666.621
Værdireguleringer 31. december	666.621
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**18.412.215**

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendomsporteføljen er beliggende i Odense, og består af boliglejemål.
Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i den anvendte regnskabspraksism målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model.
Ved opgørelse af afkast for ejendommene tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkle ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder forventede normallejeindtægt samt forventet afkast. Der er naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien for ejendommene, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et afkastkrav på 5,50%. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	5,00	5,50	6,00
Dagsværdi	19.876.890	18.412.216	17.191.653
Ændring i dagsværdi	1.464.674	0	-1.220.563

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	kr.
Kostpris 1. januar	1.950.000
Tilgang i årets løb	151.000
Kostpris 31. december	2.101.000
Af- og nedskrivninger 1. januar	75.127
Årets afskrivninger	25.633
Af- og nedskrivninger 31. december	100.760
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**2.000.240**

Noter

	2018	2017
	kr.	t.kr.
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	62.500	63
Kostpris 31. december	62.500	63
Værdireguleringer 1. januar	2.104.657	1.736
Årets resultat	2.082.895	1.969
Udbytte modtaget	-2.000.000	-1.600
Værdireguleringer 31. december	2.187.552	2.105
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**2.250.052**	**2.168**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Danec Event Teknik ApS	Odense	100%	2.250.051	2.082.895

8 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har valgt at måle investeringsejendommene til dagsværdi, da dette giver et mere retvisende billede af selskabets økonomiske stilling. Værdiansættelsen tager udgangspunkt i ejendommenes forventede drift for det kommende år, hvorfor usikkerhed ved ejendommenes værdi er forøget.

9 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet PM Holding Odense ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Noter

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 42.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 3.439. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 42.000 er i selskabets egen besiddelse.

Selskabet har udstedet anden pantebrev for i alt t.kr. 40 i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør t.kr. 3.439.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PM Ejendomsselskab ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg for højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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.

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
Bygninger	30 - 50 år

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investeringsejendomme indregnes efterfølgende til markedsværdi ved at regulere regnskabsmæssig ved op- og nedreguleringer over resultatopgørelsen. Markedsværdien er beregnet udfra et afkast på 5,50%.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendomme bye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og derved forebedre ejendommenes fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendomme forældes, afspejles i investeringsejendommenes løbende målinger til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for PM Ejendomsselskab ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 aconto-skatter.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabs-mæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.