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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. april 2021

Peter Madsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	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	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 16. april 2021

Direktion

Peter Madsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i PM Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsrapporten for PM Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 16. april 2021

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 2020
	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 2020 udviser et overskud på kr. 948.083, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 6.834.082.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabspraksis indefor området til dagsværdi.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor metoden er forbundet med en vis usikkerhed. I den udstrækning markedsrenten, investors afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, påvirkes ejendommenes værdi.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er udtryk for den aktuelle markedsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020	2019
		kr.	t.kr.
Bruttofortjeneste		**1.458.701**	**913**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		316.994	3.103
Resultat før finansielle poster		**1.775.695**	**4.016**
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	1.389
Finansielle indtægter	2	24.159	43
Finansielle omkostninger	3	-583.999	-612
Resultat før skat		**1.215.855**	**4.836**
Skat af årets resultat	4	-267.772	-758
Årets resultat		**948.083**	**4.078**
Foreslået udbytte		0	1.380
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-196.666	9
Overført resultat		1.144.749	2.689
		948.083	**4.078**

Balance 31. december

	Note	2020	2019
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	28.002.988	27.205
Materielle anlægsaktiver		**28.002.988**	**27.205**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	0	1.640
Finansielle anlægsaktiver		**0**	**1.640**
Anlægsaktiver i alt		**28.002.988**	**28.845**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.493.475	870
Andre tilgodehavender		24.225	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	66
Periodeafgrænsningsposter		11.847	44
Tilgodehavender		**1.529.547**	**980**
Likvide beholdninger		**182.842**	**178**
Omsætningsaktiver i alt		**1.712.389**	**1.158**
Aktiver i alt		**29.715.377**	**30.003**

Balance 31. december

	Note	2020	2019
		kr.	t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	197
Overført resultat		6.709.082	5.565
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.380
Egenkapital		**6.834.082**	**7.267**
Hensættelse til udskudt skat		1.103.000	1.003
Hensatte forpligtelser i alt		**1.103.000**	**1.003**
Kreditinstitutter		0	1
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	384
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.943.142	20.796
Skyldigt sambeskatningsbidrag		167.772	0
Anden gæld		667.381	552
Kortfristede gældsforpligtelser		**21.778.295**	**21.733**
Gældsforpligtelser i alt		**21.778.295**	**21.733**
Passiver i alt		**29.715.377**	**30.003**
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

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	196.666	5.564.333	1.380.000	7.265.999
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.380.000	-1.380.000
Årets resultat	0	-196.666	1.144.749	0	948.083
Egenkapital 31. december	**125.000**	**0**	**6.709.082**	**0**	**6.834.082**

Noter

		2020	2019
		kr.	t.kr.
1	**Personaleomkostninger**		
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2	**Finansielle indtægter**		
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	24.159	43
		24.159	**43**
3	**Finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	582.420	612
	Andre finansielle omkostninger	1.579	0
		583.999	**612**
4	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	167.772	-66
	Årets udskudte skat	100.000	824
		267.772	**758**

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
	kr.
Kostpris 1. januar	23.434.091
Tilgang i årets løb	625.246
Kostpris 31. december	24.059.337
Værdireguleringer 1. januar	3.769.508
Årets værdireguleringer	174.143
Værdireguleringer 31. december	3.943.651
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**28.002.988**

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendomsporteføljen er beliggende i Odense, og består af boliglejemål samt erhvervslejemål. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i den anvendte regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model. Ejendomme med erhvervsmæssig anvendelse er værdiansat på baggrund af et afkast på 6,50%. Beboelsesejendomme er værdiansat med afkast på 5%.
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 markedsværdivurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et afkastkrav på 5,75%.

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	5,25	5,75	6,25
Dagsværdi	22.801.095	28.002.994	19.922.317
Ændring i dagsværdi	-5.201.899	0	-8.080.677

6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar	62.500	63
Afgang i årets løb	-62.500	0
Kostpris 31. december	0	63
Værdireguleringer 1. januar	1.576.666	2.165
Årets afgang	-1.576.666	0
Årets resultat	0	1.412
Udbytte modtaget	0	-2.000
Værdireguleringer 31. december	0	1.577
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**0**	**1.640**

Noter

7 Eventualforpligtelser

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.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 42 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 5.502. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 42 er i selskabets egen besiddelse.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PM Ejendomsselskab ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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.

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 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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

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.

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'.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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