



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

PM EJENDOM APS
HELVIGSVEJ 10, 9000 AALBORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. maj 2020

Palle Mortensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	PM Ejendom ApS Helvigsvej 10 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 34 05 59 63 Stiftet: 22. november 2011 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Palle Durup Mortensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Jutlander Bank Østerågade 15 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for PM Ejendom 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28. marts 2020

Direktion:

Palle Durup Mortensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i PM Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PM Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Aalborg, den 28. marts 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26714

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		762.192	585.687
Af- og nedskrivninger.....		-27.618	-22.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		103.727	479.019
DRIFTSRESULTAT		838.301	1.042.706
Andre finansielle omkostninger.....	1	-327.671	-323.027
RESULTAT FØR SKAT		510.630	719.679
Skat af årets resultat.....	2	-110.631	-214.122
ÅRETS RESULTAT		399.999	505.557
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		399.999	505.557
I ALT		399.999	505.557

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		2.583.364	2.583.364
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		65.796	34.167
Investeringsjendomme.....		22.300.000	22.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	24.949.160	24.617.531
ANLÆGSAKTIVER.....		24.949.160	24.617.531
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	147
Periodeafgrænsningsposter.....		24.082	23.085
Tilgodehavender.....		24.082	23.232
Likvider.....		367	751
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		24.449	23.983
AKTIVER.....		24.973.609	24.641.514
PASSIVER			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		3.943.624	3.543.624
EGENKAPITAL.....	4	4.023.624	3.623.624
Hensættelse til udskudt skat.....		637.901	595.309
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		637.901	595.309
Gæld til realkreditinstitutter.....		17.356.856	17.564.113
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	17.356.856	17.564.113
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	207.258	178.826
Gæld til pengeinstitutter.....		2.040.540	2.186.096
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		90.911	108.133
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		152.266	0
Selskabsskat.....		68.039	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		79.451	50.382
Anden gæld.....		292.592	303.160
Periodeafgrænsningsposter.....		24.171	31.871
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.955.228	2.858.468
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		20.312.084	20.422.581
PASSIVER.....		24.973.609	24.641.514
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	2.430	0	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	325.241	323.027	
	327.671	323.027	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	68.039	0	2
Regulering af udskudt skat.....	42.592	214.122	
	110.631	214.122	
Materielle anlægsaktiver			
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3
	Grunde og bygninger		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019.....	2.583.364	175.000	20.017.889
Tilgang.....	0	59.247	196.273
Kostpris 31. december 2019.....	2.583.364	234.247	20.214.162
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	0	140.833	0
Årets afskrivninger	0	27.618	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....	0	168.451	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.	0	0	1.982.111
Årets værdireguleringer.....	0	0	103.727
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....	0	0	2.085.838
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019..	2.583.364	65.796	22.300.000

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringssejendomme består af to udlejningsejendomme i Aalborg, som blev anskaffet i henholdsvis 2012 og 2018. Investeringssejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 4,0-4,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,0-4,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Aalborg.

NOTER

						Note
Egenkapital						4
			Anpartskapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....			80.000	3.543.625	3.623.625	
Forslag til resultatdisponering.....				399.999	399.999	
Egenkapital 31. december 2019.....			80.000	3.943.624	4.023.624	
 Langfristede gældsforpligtelser						5
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	17.564.114	207.258	15.454.304	17.742.939	178.826	
	17.564.114	207.258	15.454.304	17.742.939	178.826	
 Eventualposter mv.						6
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 Palle Mortensen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.716 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 24.883 tkr.						
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 2.500 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet på i alt 2.500 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankgæld.						
 Medarbejderforhold						8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)						
Selskabet administreres af ulønnet direktør.						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for PM Ejendom ApS for 2019 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 i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende, 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5	0

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

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 acontoskatte.

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. Tilgodehavende og skyldigt 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 i egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.