



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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. juni 2024

Palle Durup 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
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 25. juni 2024

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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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 forpligtede 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 25. juni 2024

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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		180.976	694.125
Personaleomkostninger.....	1	-120.000	-120.092
Af- og nedskrivninger.....		-75.779	-55.661
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.373	953
DRIFTSRESULTAT		-12.430	519.325
Andre finansielle indtægter.....		-65	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-757.941	-413.748
RESULTAT FØR SKAT		-770.436	105.577
Skat af årets resultat.....	3	169.496	-23.226
ÅRETS RESULTAT		-600.940	82.351
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-600.940	82.351
I ALT		-600.940	82.351

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		9.278.508	9.169.566
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		200.301	181.026
Investeringsjendomme.....		23.650.000	23.600.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	33.128.809	32.950.592
ANLÆGSAKTIVER.....		33.128.809	32.950.592
Andre tilgodehavender.....		2.199	0
Periodeafgrænsningsposter.....		26.389	24.454
Tilgodehavender.....		28.588	24.454
Likvider.....		0	5.246
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		28.588	29.700
AKTIVER.....		33.157.397	32.980.292
PASSIVER			
Anparts- kapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		6.555.061	7.156.001
EGENKAPITAL.....		6.635.061	7.236.001
Hensættelse til udskudt skat.....		604.571	774.067
HENSATTE FORPLIGTELSE		604.571	774.067
Gæld til realkreditinstitutter.....		19.668.116	20.199.903
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	19.668.116	20.199.903
Prioritetsgæld.....		550.105	554.076
Gæld til pengeinstitutter.....		3.288.591	2.243.533
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		36.454	55.716
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.566.323	1.345.278
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		488.044	270.073
Anden gæld.....		314.932	279.474
Periodeafgrænsningsposter.....		5.200	22.171
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.249.649	4.770.321
GÆLDSFORPLIGTELSE		25.917.765	24.970.224
PASSIVER.....		33.157.397	32.980.292
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anparts- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	80.000	7.156.001	7.236.001
Forslag til resultatdisponering.....		-600.940	-600.940
Egenkapital 31. december 2023.....	80.000	6.555.061	6.635.061

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	120.000	120.000	
Andre omkostninger til social sikring.....	0	92	
	120.000	120.092	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	71.045	19.980	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	686.896	393.768	
	757.941	413.748	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	-169.496	23.226	
	-169.496	23.226	
Materielle anlægsaktiver			4
kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2023.....	9.185.547	475.747	21.195.396
Tilgang.....	130.713	73.283	47.627
Kostpris 31. december 2023.....	9.316.260	549.030	21.243.023
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	15.981	294.721	0
Årets afskrivninger	21.771	54.008	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	37.752	348.729	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.	0	0	2.404.604
Årets værdireguleringer.....	0	0	2.373
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	0	0	2.406.977
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..	9.278.508	200.301	23.650.000
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
kr.			Boligejendomme
Dagsværdi 31. december 2023.....			23.650.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....			2.373

NOTER
Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)
4
Dagsværdi for investeringsejendomme

Boligejendomme består af to udlejningsejendomme, som er beliggende i Aalborg. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det forventede driftsafkast i et normalår for boligejendommene er vurderet til 1.007 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 4,25 %.

Det forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

Langfristede gældsforpligtelser
5

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	20.218.221	550.105	17.209.340	20.753.979
	20.218.221	550.105	17.209.340	20.753.979

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.

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, der kan specificeres således:

Vestre Fjordvej 16-18, Aalborg:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.550 tkr., er der udstedt realkreditpantebreve på samlet 9.975 tkr.

Derudover er der udstedt ejerpantebrev på i alt 1.500 tkr. til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitut, der på balancedagen udgjorde 3.289 tkr.

Den regnskabsmæssige værdi af Vestre Fjordvej 16-18 udgør 13.700 tkr.

Absalonsgade 28, Aalborg:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.452 tkr., er der udstedt realkreditpantebreve på samlet 6.960 tkr.

Derudover er der udstedt ejerpantebreve på i alt 1.000 tkr., til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitut, der på balancedagen udgjorde 3.289 tkr.

Den regnskabsmæssige værdi af Absalonsgade 28 udgør 9.950 tkr.

Havhøjvej 33, Farsø:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.262 tkr., er der udstedt realkreditpantebrev på i alt 1.225 tkr.

Den regnskabsmæssige værdi af Havhøjvej 33 udgør 2.290 tkr.

Kjærsgårdsvej 19, Farsø:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.360 tkr., er der udstedt realkreditpantebreve på samlet 4.480 tkr.

Den regnskabsmæssige værdi af Kjærsgårdsvej 19 udgør 6.585 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for PM Ejendom ApS for 2023 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, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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 af årets resultat

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**

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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
Bygninger.....	10 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-7 år	0 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Dagsværdien for investeringsjendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, 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 salgskostninger 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.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 acontoskatter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.