



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 13. juli 2023

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 13. juli 2023

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 2022 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 13. juli 2023

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 | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 694.871 | 667.442 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -120.838 | -64.850 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -55.661 | -56.347 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 953 | 194.390 |
| DRIFTSRESULTAT | | 519.325 | 740.635 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 2 | -413.748 | -403.994 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 105.577 | 336.641 |
| Skat af årets resultat..... | 3 | -23.226 | -74.061 |
| ÅRETS RESULTAT | | 82.351 | 262.580 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 82.351 | 262.580 |
| I ALT | | 82.351 | 262.580 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 9.169.566 | 8.996.489 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | | 181.026 | 228.206 |
| Investeringsjendomme..... | | 23.600.000 | 23.400.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 4 | 32.950.592 | 32.624.695 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 32.950.592 | 32.624.695 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 24.454 | 25.372 |
| Tilgodehavender..... | | 24.454 | 25.372 |
| Likvider..... | | 5.246 | 0 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 29.700 | 25.372 |
| AKTIVER..... | | 32.980.292 | 32.650.067 |
| PASSIVER | | | |
| Anpartskapital..... | | 80.000 | 80.000 |
| Overført overskud..... | | 7.156.001 | 7.073.651 |
| EGENKAPITAL..... | | 7.236.001 | 7.153.651 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 774.067 | 746.262 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 774.067 | 746.262 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 20.199.903 | 20.771.586 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 20.199.903 | 20.771.586 |
| Prioritetsgæld..... | | 554.076 | 557.387 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 2.243.533 | 1.930.943 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 55.716 | 178.857 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 1.345.278 | 904.877 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse..... | | 270.073 | 107.906 |
| Anden gæld..... | | 279.474 | 270.202 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 22.171 | 28.396 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 4.770.321 | 3.978.568 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 24.970.224 | 24.750.154 |
| PASSIVER..... | | 32.980.292 | 32.650.067 |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Anparts- kapital | Overført overskud | I alt |
|---|---------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022..... | 80.000 | 7.073.650 | 7.153.650 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 82.351 | 82.351 |
| Egenkapital 31. december 2022..... | 80.000 | 7.156.001 | 7.236.001 |

NOTER

| | 2022 kr. | 2021 kr. | Note |
|--|---------------------|---|------------------------|
| Personaleomkostninger | | | 1 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | 1 | 1 | |
| Løn og gager..... | 120.000 | 63.937 | |
| Pensioner..... | 0 | 189 | |
| Andre omkostninger til social sikring..... | 92 | 0 | |
| Andre personaleomkostninger..... | 746 | 724 | |
| | 120.838 | 64.850 | |
| Andre finansielle omkostninger | | | 2 |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 19.980 | 40.827 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 393.768 | 363.167 | |
| | 413.748 | 403.994 | |
| Skat af årets resultat | | | 3 |
| Regulering af udskudt skat..... | 23.226 | 74.061 | |
| | 23.226 | 74.061 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 4 |
| | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | Investerings-ejendomme |
| Kostpris 1. januar 2022..... | 9.003.989 | 475.747 | 20.996.349 |
| Tilgang..... | 181.558 | 0 | 199.048 |
| Kostpris 31. december 2022..... | 9.185.547 | 475.747 | 21.195.397 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2022..... | 7.500 | 247.541 | 0 |
| Årets afskrivninger..... | 8.481 | 47.180 | 0 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2022..... | 15.981 | 294.721 | 0 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022. | 0 | 0 | 2.403.651 |
| Årets værdireguleringer..... | 0 | 0 | 952 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022..... | 0 | 0 | 2.404.603 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.. | 9.169.566 | 181.026 | 23.600.000 |
| Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb: | | | |
| | | | Boligejendomme |
| Dagsværdi 31. december 2022..... | | | 23.600.000 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | | | 952 |

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 2022 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2021 gæld i alt |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 20.753.979 | 554.076 | 18.472.974 | 21.328.973 |
| | 20.753.979 | 554.076 | 18.472.974 | 21.328.973 |

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, 8.927 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 2.244 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 2.244 tkr.

Den regnskabsmæssige værdi af Absalonsgade 28 udgør 9.900 tkr.

Havhøjvej 33, Farsø:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.262 tkr., er der udstedt realkreditpantebrev på i alt 1.402 tkr.

Den regnskabsmæssige værdi af Havhøjvej 33 udgør 2.585 tkr.

Kjærsgårdsvej 19, Farsø:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.400 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 2022 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

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 salgsomkostninger 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.

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.

Selskabet er sambeskattet med concernforbundne 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.