

# PMH Real Estate A/S

Hjemstedsadresse: Hammerholmen 47, 2650 Hvidovre

**CVR-nummer 39 01 42 97**

## Årsrapport 2018

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. april 2019**

---

Jørgen Hansen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsregnskabet	13

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	PMH Real Estate A/S Hammerholmen 47 2650 Hvidovre  Hjemstedskommune: Hvidovre
<b>Bestyrelsen</b>	Peter Grubert (formand) Mette Opstrup Jørgen Hansen
<b>Direktion</b>	Jørgen Hansen
<b>Revision</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Stiftelsesdato</b>	12. oktober 2017
<b>Regnskabsår</b>	1. januar - 31. december

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været at drive industri, handel og servicevirksomhed samt foretage investering og udlejning af fast ejendom.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for PMH Real Estate A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 2. april 2019.

### Direktion

Jørgen Hansen

### Bestyrelsen

Peter Grubert  
Formand

Mette Opstrup

Jørgen Hansen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i PMH Real Estate A/S:

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PMH Real Estate A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet 'Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 2. april 2019

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt  
statsautoriseret revisor  
mne31476

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for PMH Real Estate A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Under henvisning til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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

#### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået direkte omkostninger samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunktet.

Direkte omkostninger omfatter ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse mv. der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, tab på debitorer mv.



# Regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

## 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. JHA Gruppen ApS fungerer som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til skønnet dagsværdig. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforretningen for tilsvarende ejendomskategorien inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforretningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakters uopsigelighedsperiode, de eksisterende lejeres bonitet, ejendommenes vedligeholdelsesstand samt budgettet for det kommende år.

Nettoforretningen beregnes som den totale huslejeindtægt med fradrag af direkte omkostninger i form af vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostning samt andelen af varme- og fællesomkostninger som pålignes investeringsejendommen divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag fra deposita.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investerings- ejendom nye eller forbedrede egenskaber udgiftsføres i resultatopgørelsen under andre eksterne omkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investerings- ejendommens årlige måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger for investerings- ejendommens brugstid. Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

## Regnskabspraxis

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede resultat efter skat og fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets anvendte regnskabspraxis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssige indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab JHA Gruppen ApS. Selskabsskat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## Regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	2017
		3 mdr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>-300.006</b>	<b>-260.820</b>
3 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10.759.878	21.754.749
1 Finansielle indtægter	1.678.916	0
Finansielle omkostninger	318.336	4
<b>Resultat før skat</b>	<b>11.820.452</b>	<b>21.493.925</b>
2 Skat af årets resultat	240.269	-9.999
<b>Årets resultat</b>	<b>11.580.183</b>	<b>21.503.924</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	129.186.303	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	135.000.000	0
Overført til overført resultat	-252.606.120	21.503.924
<b>Disponeret</b>	<b>11.580.183</b>	<b>21.503.924</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

Note	2018	2017
Investeringsejendomme	5.000.000	5.000.000
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	78.874.363	229.094.623
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>78.874.363</b>	<b>229.094.623</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>83.874.363</b>	<b>234.094.623</b>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	60.363	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	47.409.964	47.782.618
Andre tilgodehavender	21.738.106	265.400
Tilgodehavende selskabsskat	1.454.000	9.999
<b>Tilgodehavender</b>	<b>70.662.433</b>	<b>48.058.017</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>70.662.433</b>	<b>48.058.017</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>154.536.796</b>	<b>282.152.640</b>

## Balance 31. december

### Passiver

Note	2018	2017
Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	0	252.606.120
Foreslået udbytte	129.186.303	0
<b>5 Egenkapital</b>	<b>130.186.303</b>	<b>253.606.120</b>
6 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	2.494.723	2.700.000
<b>Langfristet gæld</b>	<b>2.494.723</b>	<b>2.700.000</b>
6 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	145.000	82.619
Kreditinstitutter i øvrigt	64.760	6.588
Leverandører af varer og tjenesteydelser	74.225	0
Skyldig selskabsskat	240.269	0
Anden gæld	21.331.516	25.757.313
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>21.855.770</b>	<b>25.846.520</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>24.350.493</b>	<b>28.546.520</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>154.536.796</b>	<b>282.152.640</b>
7 Eventualforpligtelser		

## Noter til årsregnskabet

	2018	2017
		3 mdr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	703.768	0
Renteindtægter i øvrigt	975.148	0
	<b>1.678.916</b>	<b>0</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	240.269	-9.999
	<b>240.269</b>	<b>-9.999</b>
<b>3 Finansielle anlægsaktiver</b>		Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Anskaffelsessum 1. januar		323.496.875
Årets tilgang		0
Årets afgang		25.737.309
Anskaffelsessum 31. december		297.759.566
Værdireguleringer pr. 1. januar		-94.402.252
Årets resultat inkl. goodwill afskrivninger		12.538.577
Udloddet udbytte		-137.000.000
Værdireguleringer på årets afgang		-21.528
Værdireguleringer pr. 31. december		-218.885.203
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>78.874.363</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:		
Resultat af kapitalandele		17.361.270
Goodwill afskrivning		-4.822.693
Tab ved salg af aktier		-1.778.699
		<b>10.759.878</b>

## Noter til årsregnskabet

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Anskaffelsessum 1. januar	5.000.000
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 31. december	5.000.000
Værdiregulering 1. januar	0
Årets værdiregulering	0
Afskrivninger 31. december	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>5.000.000</b>

Selskabets investeringsejendomme er målt til dagsværdi. Ejendom er erhvervet ultimo 2017 og ledelsen vurderer at anskaffelsessummen er udtryk for dagsværdien ultimo 2018.

### 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar	1.000.000	252.606.120	0
Ekstraordinært udbytte	0	0	135.000.000
Udbetalt udbytte	0	0	-135.000.000
Årets resultat	0	-252.606.120	129.186.303
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.000.000</b>	<b>0</b>	<b>129.186.303</b>
		2018	2017

### 6 Gæld til realkreditinstitutter

Forfald efter 5 år	1.914.723	2.300.000
Forfald 1-5 år	580.000	400.000
Forfald inden 1 år	145.000	82.619
	<b>2.639.723</b>	<b>2.782.619</b>



## Noter til årsregnskabet

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JHA Gruppen ApS som administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jørgen Hansen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-488345468354  
Tidspunkt for underskrift: 06-04-2019 kl.: 15:26:30  
Underskrevet med NemID

## Jørgen Hansen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-488345468354  
Tidspunkt for underskrift: 06-04-2019 kl.: 15:26:30  
Underskrevet med NemID

## Jørgen Hansen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-488345468354  
Tidspunkt for underskrift: 06-04-2019 kl.: 15:26:30  
Underskrevet med NemID

## Peter Grubert

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-418740129437  
Tidspunkt for underskrift: 10-04-2019 kl.: 12:25:16  
Underskrevet med NemID

## Mette Opstrup

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-525542656589  
Tidspunkt for underskrift: 06-04-2019 kl.: 15:24:31  
Underskrevet med NemID

## Jesper Smidt

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1287500629677  
Tidspunkt for underskrift: 10-04-2019 kl.: 12:26:40  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 89a66e6ewpKM20181089