

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Ejendomme PM ApS

Klarinetvej 12

8700 Horsens

CVR-nr. 27 63 85 62

Årsrapport for 2024

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 24/06 2025

Poul Emil Mikkelsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	9
Balance pr. 31. december 2024	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomme PM ApS
Klarinetvej 12
8700 Horsens

CVR-nr.: 27 63 85 62
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024
Stiftet: 1. oktober 2003
Hjemsted: Horsens

Direktion

Poul Emil Mikkelsen, direktør

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomme PM 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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.

Horsens, den 11. juni 2025

Direktion

Poul Emil Mikkelsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendomme PM ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomme PM ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Horsens, den 11. juni 2025

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Anne Kragh Nørgaard
statsautoriseret revisor
mne42773

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom, løsøre og andre aktiver med henblik på udlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på kr. 165.877, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 15.427.567.

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomme PM ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

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 ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som består af lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, i takt med de forfalder i henhold til indgåede lejekontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens driftsomkostninger

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.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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.

Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser

Udbytte fra kapitalinteresser indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	0 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttofortjeneste		977.593	830.355
Personaleomkostninger	1	<u>(360.000)</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		617.593	830.355
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(450.077)</u>	<u>(413.246)</u>
Resultat før finansielle poster		167.516	417.109
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		(33.890)	253.193
Finansielle indtægter	2,3	209.406	271.882
Finansielle omkostninger	2,4	<u>(477.722)</u>	<u>(373.402)</u>
Resultat før skat		(134.690)	568.782
Skat af årets resultat	5	<u>(31.187)</u>	<u>(160.945)</u>
Årets resultat		(165.877)	407.837
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(165.877)</u>	<u>407.837</u>
		(165.877)	407.837

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	6	<u>15.523.352</u>	<u>14.225.016</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>15.523.352</u>	<u>14.225.016</u>
Kapitalandele i kapitalinteresser	7	<u>1.791.111</u>	<u>1.825.001</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>1.791.111</u>	<u>1.825.001</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>17.314.463</u>	<u>16.050.017</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.381	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.314.448	2.062.748
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		209.320	195.692
Andre tilgodehavender		300.000	647.590
Udskudt skatteaktiv	8	724.667	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>701</u>
Tilgodehavender		<u>2.549.816</u>	<u>2.906.731</u>
Værdipapirer	2	<u>1.583.788</u>	<u>1.842.675</u>
Værdipapirer		<u>1.583.788</u>	<u>1.842.675</u>
Likvide beholdninger		<u>163.279</u>	<u>706.211</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.296.883</u>	<u>5.455.617</u>
Aktiver i alt		<u>21.611.346</u>	<u>21.505.634</u>

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		14.927.567	15.093.445
Egenkapital		15.427.567	15.593.445
Hensættelse til udskudt skat	8	0	178.024
Hensatte forpligtelser i alt		0	178.024
Gæld til realkreditinstitutter		3.146.274	4.383.597
Deposita		382.965	360.650
Langfristede gældsforpligtelser	9	3.529.239	4.744.247
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	1.241.633	343.898
Leverandører af varer og tjenesteydelser		159.587	182.917
Gæld til kapitalinteressenter		193.823	200.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		37.298	8.823
Skyldigt sambeskatningsbidrag		931.448	177.860
Anden gæld		90.751	76.420
Kortfristede gældsforpligtelser		2.654.540	989.918
Gældsforpligtelser i alt		6.183.779	5.734.165
Passiver i alt		21.611.346	21.505.634
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	15.093.444	15.593.444
Årets resultat	0	(165.877)	(165.877)
Egenkapital 31. december 2024	500.000	14.927.567	15.427.567

Noter til årsrapporten

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	360.000	0
	<u>360.000</u>	<u>0</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>0</u>
2 Oplysning om dagsværdi		
Værdipapirer		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>28.593</u>	<u>96.846</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>1.583.788</u>	<u>1.842.675</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	119.560	136.754
Renteindtægter fra kapitalinteresser	13.628	28.292
Andre finansielle indtægter	<u>76.218</u>	<u>106.836</u>
	<u>209.406</u>	<u>271.882</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>477.722</u>	<u>373.402</u>
	<u>477.722</u>	<u>373.402</u>

Noter til årsrapporten

	2024	2023
	kr.	kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	933.878	183.898
Årets udskudte skat	(902.691)	(22.953)
	31.187	160.945
6 Materielle anlægsaktiver		Grunde og byg-
		ninger
		<hr/>
Kostpris 1. januar 2024		16.201.817
Tilgang i årets løb		1.748.413
		<hr/>
Kostpris 31. december 2024		17.950.230
		<hr/>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024		1.976.801
Årets afskrivninger		450.077
		<hr/>
Af- og nedskrivninger 31. december 2024		2.426.878
		<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		15.523.352
		<hr/>
Afskrives over		30 år
		<hr/>

Noter til årsrapporten

	2024	2023
	kr.	kr.
7 Kapitalandele i kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2024	<u>2.016.667</u>	<u>2.016.667</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>2.016.667</u>	<u>2.016.667</u>
Værdireguleringer 1. januar 2024	(191.666)	(266.667)
Årets nedskrivning	(33.890)	0
Årets opskrivning	<u>0</u>	<u>75.001</u>
Værdireguleringer 31. december 2024	<u>(225.556)</u>	<u>(191.666)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>1.791.111</u>	<u>1.825.001</u>

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Agree Danmark A/S	Horsens	50 %
Ejendommen Lokesalle 63 I/S	Horsens	50 %
Linnerup Skov I/S	Horsens	50 %

Noter til årsrapporten

	2024	2023
	kr.	kr.
8 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2024	178.024	200.977
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	(902.691)	(22.953)
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>724.667</u>	<u>0</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2024	<u>0</u>	<u>178.024</u>
 Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	(1.637.653)	179.097
Låneomkostninger	(905)	(1.073)
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>724.667</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>178.024</u>
 Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	<u>724.667</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>724.667</u>	<u>0</u>

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.727.495	4.387.907	1.241.633	2.608.428
Deposita	<u>360.650</u>	<u>382.965</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>5.088.145</u>	<u>4.770.872</u>	<u>1.241.633</u>	<u>2.608.428</u>

Noter til årsrapporten

10 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet PEM Holding Horsens A/S (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet er omfattet af solidarisk hæftelse i forbindelse med deltagelse i interessentskabet Linnerup Skov I/S. Interessentskabet driver skovejendommen Linnerup Skov I/S. Gældsforpligtelserne i interessentskabet udgjorde pr. 31. december 2024 i alt t.kr. 32.

Selskabet er omfattet af solidarisk hæftelse i forbindelse med deltagelse i interessentskabet Ejendommen Lokesalle 63 I/S. Interessentskabet udlejer ejendommen beliggende Lokesalle 63 i Horsens. Gældsforpligtelserne i interessentskabet udgjorde pr. 31. december 2024 i alt t.kr. 4.989.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.388, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 15.523. Heraf er t.kr. 10.458 omfattet af pantet.

Selskabet har stillet selvskyldnergaranti på t.kr. 480 overfor Totalkredit A/S