

PM Ejendom ApS

Helvigsvej 10, 9000 Aalborg
CVR-nr. 34 05 59 63

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 19. juni 2025

Palle Durup Mortensen

Indholdsfortegnelse

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 8-9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-13

Anvendt regnskabspraksis 14-16

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

Ledespåtegning

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

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 19. juni 2025

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 2024 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 19. juni 2025

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	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		721.023	180.976
Personaleomkostninger	1	-120.000	-120.000
Af- og nedskrivninger		-83.588	-75.779
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		113.731	2.373
Driftsresultat		631.166	-12.430
Andre finansielle indtægter		4	-65
Andre finansielle omkostninger	2	-848.444	-757.941
Resultat før skat		-217.274	-770.436
Skat af årets resultat	3	47.800	169.496
Årets resultat		-169.474	-600.940
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-169.474	-600.940
I alt		-169.474	-600.940

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		9.591.306	9.278.508
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		145.059	200.301
Investeringsjendomme		23.850.000	23.650.000
Materielle anlægsaktiver	4	33.586.365	33.128.809
Anlægsaktiver		33.586.365	33.128.809
<hr/>			
Andre tilgodehavender		64.426	2.199
Periodeafgrænsningsposter		0	26.389
Tilgodehavender		64.426	28.588
Likvider		5.176	0
Omsætningsaktiver		69.602	28.588
<hr/>			
Aktiver		33.655.967	33.157.397
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført overskud		6.385.587	6.555.061
Egenkapital		6.465.587	6.635.061
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		561.522	604.571
Hensatte forpligtelser		561.522	604.571
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		19.152.544	19.668.116
Langfristede gældsforpligtelser	5	19.152.544	19.668.116
Prioritetsgæld		528.763	550.105
Gæld til pengeinstitutter		3.923.751	3.288.591
Leverandører af varer og tjenesteydelser		132.003	36.454
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.950.952	1.566.323
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		557.238	488.044
Anden gæld		378.407	314.932
Periodeafgrænsningsposter		5.200	5.200
Kortfristede gældsforpligtelser		7.476.314	6.249.649
Gældsforpligtelser		26.628.858	25.917.765
<hr/>			
Passiver		33.655.967	33.157.397
<hr/>			
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anparts- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	80.000	6.555.061	6.635.061
Forslag til resultatdisponering		-169.474	-169.474
Egenkapital 31. december 2024	80.000	6.385.587	6.465.587

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	120.000	120.000
	120.000	120.000

2 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	89.380	71.045
Finansielle omkostninger i øvrigt	759.064	686.896
	848.444	757.941

3 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-47.800	-169.496
	-47.800	-169.496

4 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	9.316.259	549.030	21.243.023
Tilgang	341.145	0	86.269
Kostpris 31. december 2024	9.657.404	549.030	21.329.292
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	37.752	348.729	0
Årets afskrivninger	28.346	55.242	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	66.098	403.971	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	0	0	2.406.977
Årets værdireguleringer	0	0	113.731
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	0	0	2.520.708
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	9.591.306	145.059	23.850.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Boligejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	23.850.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	113.731

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Dagsværdi for investeringsejendomme

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

Det forventede driftsafkast i et normalår for boligejendommene er vurderet til 1.011 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 ejendoms-type. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	0	0	16.426.065	0
Gæld til realkreditinstitutter	19.681.307	528.763	0	20.218.221
	19.681.307	528.763	16.426.065	20.218.221

6 | Eventualposter mv.

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

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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, 8.174 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 3.924 tkr.

Den regnskabsmæssige værdi af Vestre Fjordvej 16-18 udgør 13.900 tkr.

Absalonsgade 28, Aalborg:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.282 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 3.924 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 1.188 tkr.

Den regnskabsmæssige værdi af Havhøjvej 33 udgør 2.840kr.

Kjærsgårdsvej 19, Farsø:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.480 tkr., er der udstedt realkreditpantebreve på samlet 4.317 tkr.

Den regnskabsmæssige værdi af Kjærsgårdsvej 19 udgør 6.585 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PM Ejendom ApS for 2024 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. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 %

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

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 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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