
PM Bolig Invest ApS

Absalonsgade 21, 5000 Odense C

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 27 37 65 25

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 31/1 2025

Peter Demant Milton
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 4 |
| Balance 31. december | 5 |
| Egenkapitalopgørelse | 7 |
| Noter til årsregnskabet | 8 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for PM Bolig Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 31. januar 2025

Direktion

Peter Demant Milton
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i PM Bolig Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PM Bolig Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Odense M, den 31. januar 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

mne33722

Selskabsoplysninger

Selskabet

PM Bolig Invest ApS
Absalonsgade 21
5000 Odense C

Telefon: 29220020

Email: peter@lilienhoff.dk

CVR-nr: 27 37 65 25

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 6. oktober 2003

Regnskabsår: 21. regnskabsår

Hjemstedskommune: Odense

Direktion

Peter Demant Milton

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal
5230 Odense M

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|-----------------|----------------|
| | | DKK | DKK |
| Bruttoresultat før værdiregulering | | -18.160 | 574.483 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | 2 | 115.482 | -64.641 |
| Bruttoresultat efter værdiregulering | | 97.322 | 509.842 |
| Finansielle indtægter | 4 | 0 | 15.272 |
| Finansielle omkostninger | 5 | -281.553 | -109.011 |
| Resultat før skat | | -184.231 | 416.103 |
| Skat af årets resultat | 6 | 40.392 | -91.543 |
| Årets resultat | | -143.839 | 324.560 |

Resultatdisponering

| | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|-----------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | -143.839 | 324.560 |
| | -143.839 | 324.560 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Investeringsjendomme | | 14.198.789 | 12.839.274 |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse | | 0 | 970.341 |
| Materielle anlægsaktiver | 7 | 14.198.789 | 13.809.615 |
| Anlægsaktiver | | 14.198.789 | 13.809.615 |
| Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder | | 70.950 | 0 |
| Tilgodehavender | | 70.950 | 0 |
| Likvide beholdninger | | 116.728 | 353.459 |
| Omsætningsaktiver | | 187.678 | 353.459 |
| Aktiver | | 14.386.467 | 14.163.074 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Selskabskapital | | 325.000 | 325.000 |
| Overført resultat | | 4.644.740 | 4.788.579 |
| Egenkapital | | 4.969.740 | 5.113.579 |
| | | | |
| Hensættelse til udskudt skat | | 919.768 | 889.210 |
| Hensatte forpligtelser | | 919.768 | 889.210 |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 7.012.909 | 7.171.892 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 8 | 7.012.909 | 7.171.892 |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 8 | 160.990 | 155.522 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 0 | 437.500 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 1.120.743 | 35.320 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 423 | 423 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat | | 0 | 101.294 |
| Deposita | | 152.452 | 174.276 |
| Anden gæld | | 49.442 | 84.058 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.484.050 | 988.393 |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | 8.496.959 | 8.160.285 |
| | | | |
| Passiver | | 14.386.467 | 14.163.074 |
| | | | |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Medarbejderforhold | 3 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 9 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 325.000 | 4.788.579 | 5.113.579 |
| Årets resultat | 0 | -143.839 | -143.839 |
| Egenkapital 31. december | 325.000 | 4.644.740 | 4.969.740 |

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb og salg af fast ejendom samt finansiering og hermed belægtet virksomhed.

2. Værdiregulering af investeringsaktiver

Årets dagsværdiregulering

| | 2024 | 2023 |
|--|----------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| | 115.482 | -64.641 |
| | <u>115.482</u> | <u>-64.641</u> |

3. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

| | 2024 | 2023 |
|--|----------|----------|
| | <u>0</u> | <u>0</u> |

4. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

| | 2024 | 2023 |
|--|----------|---------------|
| | DKK | DKK |
| | 0 | 15.272 |
| | <u>0</u> | <u>15.272</u> |

5. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

| | 2024 | 2023 |
|--|----------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| | 59.129 | 0 |
| | 222.424 | 109.011 |
| | <u>281.553</u> | <u>109.011</u> |

Noter til årsregnskabet

| | 2024 | 2023 |
|----------------------------------|----------------|---------------|
| | DKK | DKK |
| 6. Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | -70.950 | 101.294 |
| Årets udskudte skat | 30.558 | -9.751 |
| | -40.392 | 91.543 |

7. Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|---|----------------------------|
| | DKK |
| Kostpris 1. januar | 10.279.138 |
| Tilgang i årets løb | 273.692 |
| Overførsler i årets løb | 970.341 |
| Kostpris 31. december | 11.523.171 |
| Værdireguleringer 1. januar | 2.560.136 |
| Årets værdireguleringer | 115.482 |
| Værdireguleringer 31. december | 2.675.618 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 14.198.789 |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------------|----------|----------|
| | DKK | DKK |
| Budgetteret stigning i markedsleje | 3% | 3% |
| | 4,75%-6% | 4,75%-6% |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| | DKK | DKK |
| 8. Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser. | | |
| Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden: | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 6.260.407 | 6.557.397 |
| Mellem 1 og 5 år | <u>752.502</u> | <u>614.495</u> |
| Langfristet del | 7.012.909 | 7.171.892 |
| Inden for 1 år | <u>160.990</u> | <u>155.522</u> |
| | <u>7.173.899</u> | <u>7.327.414</u> |

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|--|-------------|-------------|
| | DKK | DKK |
| 9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Pant og sikkerhedsstillelse | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 14.198.789 | 12.839.274 |

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Peter Milton Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PM Bolig Invest ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Bruttoresultat

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Noter til årsregnskabet

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendommen pr. 31. december 2024 er for opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.