

PM Ejendomme 2016 ApS

c/o Snedkerfirmaet Ivan Madsen ApS, Industrikrogen 4B, 2635 Ishøj
CVR-nr. 37 58 65 87

Årsrapport 2023/24

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 16. april 2025

Per Madsen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-14

Anvendt regnskabspraksis 15-16

Selskabsoplysninger

Selskabet	PM Ejendomme 2016 ApS c/o Snedkerfirmaet Ivan Madsen ApS Industrikrogen 4B 2635 Ishøj
	CVR-nr.: 37 58 65 87 Stiftet: 5. april 2016 Kommune: Ishøj Regnskabsår: 1. oktober 2023 - 30. september 2024
Direktion	Per Madsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørregade 54B 4600 Køge

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for PM Ejendomme 2016 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. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 16. april 2025

Direktion:

Per Madsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i PM Ejendomme 2016 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PM Ejendomme 2016 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt 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.

Køge, den 16. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Eddie Bützow Holstebro
Registreret revisor
MNE-nr. mne11067

Kim K. Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34483

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. oktober 2023 - 30. september 2024 udviser et resultat på DKK 345.068 mod DKK 2.723.495 for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.364.945.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste		739.062	776.481
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		94.000	3.310.545
Driftsresultat		833.062	4.087.026
Andre finansielle indtægter	1	42.366	40.559
Øvrige finansielle omkostninger	2	-432.788	-395.910
Resultat før skat		442.640	3.731.675
Skat af årets resultat	3	-97.572	-1.008.180
Årets resultat		345.068	2.723.495
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		350.000	0
Overført resultat		-4.932	2.723.495
I alt		345.068	2.723.495

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		13.813.000	13.719.000
Materielle anlægsaktiver	4	13.813.000	13.719.000
Anlægsaktiver		13.813.000	13.719.000
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		27.133	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		1.095.541	1.053.405
Andre tilgodehavender		257	999
Tilgodehavender		1.122.931	1.054.404
Likvide beholdninger		5.854	483
Omsætningsaktiver		1.128.785	1.054.887
<hr/>			
Aktiver		14.941.785	14.773.887
<hr/>			

Balance 30. september

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.964.945	3.969.877
Foreslået udbytte for regnskabsåret		350.000	0
Egenkapital		4.364.945	4.019.877
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		1.235.388	1.137.816
Hensatte forpligtelser		1.235.388	1.137.816
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		3.230.615	3.472.844
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.973.237	3.008.432
Anden gæld		2.717.415	2.588.014
Langfristede gældsforpligtelser	5	8.921.267	9.069.290
Gæld til realkreditinstitutter		240.291	221.442
Gæld til pengeinstitutter		0	170.638
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.650	17.944
Anden gæld		171.244	136.880
Kortfristede gældsforpligtelser		420.185	546.904
Gældsforpligtelser		9.341.452	9.616.194
<hr/>			
Passiver		14.941.785	14.773.887
<hr/>			
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	50.000	3.969.877	0	4.019.877
Forslag til resultatdisponering		-4.932	350.000	345.068
Egenkapital 30. september 2024	50.000	3.964.945	350.000	4.364.945

Noter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
1 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	42.136	40.409
Finansielle indtægter i øvrigt	230	150
	42.366	40.559
<hr/>		
2 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	116.954	147.480
Finansielle omkostninger i øvrigt	315.834	248.430
	432.788	395.910
<hr/>		
3 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	97.572	1.008.180
	97.572	1.008.180
<hr/>		
4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investeringsejendomme
Kostpris 1. oktober 2023		10.408.455
Kostpris 30. september 2024		10.408.455
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2023		3.310.545
Årets værdireguleringer		94.000
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2024		3.404.545
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024		13.813.000

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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

kr.	Kontor	Industri og logistik
Dagsværdi 30. september 2024	2.626.090	11.186.910
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	17.870	76.130

Dagsværdi for investeringsejendommen:

Investeringsejendommen består af én ejendom, der er udlejet til erhverv. Lejemålet er opdelt i hhv. kontor og industri og logistik. Lejemålet er fuldt udlejet uden tomgangsperioder. Ejendommen er beliggende i Ishøj. Ejendommen opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et fastsat afkastkrav.

Ved værdiansættelsen pr. balancedagen er anvendt afkastsats på ca. 6,50 % for kontor og ca. 5,5% for industri og logistik. Dagsværdierne pr. 30. september 2024 på ejendommen udlejet til kontor er t.DKK 2.626. Driftsafkastet udgør t.DKK 171.

Ved en ændring af afkastkravet med +/-0,25 %, kan dagsværdien af investeringsejendommen for kontor opgøres til henholdsvis t.DKK 2.529 og t.DKK 2.731.

Dagsværdien pr. 30. september 2024 på ejendommen udlejet til industri og logistik er t.DKK 11.187. Driftsafkastet udgør t.DKK 615.

Ved en ændring af afkastkravet med +/-0,25 %, kan dagsværdien af investeringsejendommen for industri og logistik opgøres til henholdsvis t.DKK 10.701 og t.DKK 11.720.

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/9 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	3.470.906	240.291	2.183.046	3.694.286
Gæld til pengeinstitutter	0	0	0	170.638
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.973.237	0	2.973.237	3.008.432
Anden gæld	2.717.415	0	0	2.588.014
	9.161.558	240.291	5.156.283	9.461.370

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 PM HOLDING AF 1. DECEMBER 2005 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Noter

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.470, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 t.kr. 13.813.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.600, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Selskabet har kautioneret for tilknyttet virksomheds banklån. Den tilknyttede virksomheds bankgæld udgør pr. 30. september 2024 i alt t.kr. 1.880.

8 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PM Ejendomme 2016 ApS for 2023/24 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

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Direkte omkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til drift af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 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

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

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes 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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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 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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.