Parmagade 6 ApS

c/o 34516 Newsec PAM Denmark A/S, Skanderborgvej 277, 1., 8260 Viby J
CVR-nr. 38 24 87 74

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

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

_____

Jeppe Engsig

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vestre Ringgade 28
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger
Selskabsoplysninger 3

Erklæringer
Ledelsespåtegning 4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning 5-7

Ledelsesberetning
Ledelsesberetning 8

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Resultatopgørelse 9
Balance 10-11
Egenkapitalopgørelse 12
Noter 13-15
Anvendt regnskabspraksis 16-17

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	Parmagade 6 ApS c/o 34516 Newsec PAM Denmark A/S Skanderborgvej 277, 1. 8260 Viby J	
	CVR-nr.:	38 24 87 74
	Stiftet:	8. december 2016
	Kommune:	Aarhus
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Henning Frost Studsgaard, formand Flemming Hvejsel Søren Møller Dalgaard	
Direktion	Henrik Skovsby	
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C	

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Parmagade 6 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26. februar 2025

Direktion:

_____
Henrik Skovsby

Bestyrelse:

_____	_____	_____
Henning Frost Studsgaard Formand	Flemming Hvejsel	Søren Møller Dalgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Parmagade 6 ApS

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Parmagade 6 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aarhus, den 26. februar 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ulrik Moeslund Olsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35407

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabet har i regnskabsåret opnået et positivt driftsresultat på 2.349 t.kr., hvilket af ledelsen anses som værende tilfredsstillende.

Årets resultat lander på et overskud på 5.540 t.kr., hvoraf indvirkningen fra dagsværdireguleringen af selskabets ejendom udgør 5.828 t.kr. Dagsværdireguleringen anser ledelsen som forventet henset til udviklingen i de makroøkonomiske forhold det seneste år.

Opgørelsen af dagsværdien for ejendommen er behæftet med væsentlige skøn, hvor mindre ændringer til det anvendte afkastkrav kan medføre store ændringer til den indregnede dagsværdi. Der henvises til note 4 for en nærmere uddybning heraf.

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		**2.349.620**	**2.028.437**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.828.214	-8.412.902
Driftsresultat		**8.177.834**	**-6.384.465**
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	2	59.138	118.798
Andre finansielle omkostninger		-1.134.045	-948.718
Resultat før skat		**7.102.927**	**-7.214.385**
Skat af årets resultat	3	-1.562.644	1.587.167
Årets resultat		**5.540.283**	**-5.627.218**

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	3.100.000
Overført resultat	5.140.283	-8.727.218
I alt	**5.540.283**	**-5.627.218**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		66.128.029	60.299.815
Materielle anlægsaktiver	4	**66.128.029**	**60.299.815**
Anlægsaktiver		**66.128.029**	**60.299.815**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	5.301
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		220.437	1.471.856
Andre tilgodehavender		95.676	31.095
Tilgodehavender		**316.113**	**1.508.252**
Likvide beholdninger		**1.139.777**	**2.470.708**
Omsætningsaktiver		**1.455.890**	**3.978.960**
Aktiver		**67.583.919**	**64.278.775**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		29.054.667	23.914.384
Foreslået udbytte for regnskabsåret		400.000	3.100.000
Egenkapital		**29.504.667**	**27.064.384**
Hensættelse til udskudt skat		2.274.588	993.278
Hensatte forpligtelser		**2.274.588**	**993.278**
Gæld til realkreditinstitutter		33.823.156	34.247.876
Anden gæld		1.110.193	1.049.967
Langfristede gældsforpligtelser	5	**34.933.349**	**35.297.843**
Gæld til realkreditinstitutter		428.755	587.642
Leverandører af varer og tjenesteydelser		71.395	47.943
Selskabsskat		281.334	264.455
Anden gæld		89.831	23.230
Kortfristede gældsforpligtelser		**871.315**	**923.270**
Gældsforpligtelser		**35.804.664**	**36.221.113**
Passiver		**67.583.919**	**64.278.775**
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	23.914.384	3.100.000	27.064.384
Forslag til resultatdisponering		5.140.283	400.000	5.540.283
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte			-3.100.000	-3.100.000
Egenkapital 31. december 2024	**50.000**	**29.054.667**	**400.000**	**29.504.667**

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 | Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
2 | Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	13.035	11.496
Finansielle indtægter i øvrigt	46.103	107.302
	59.138	**118.798**
3 | Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	281.334	264.455
Regulering af udskudt skat	1.281.310	-1.851.622
	1.562.644	**-1.587.167**

4 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2024	55.774.380
Kostpris 31. december 2024	**55.774.380**
Opskrivninger 1. januar 2024	4.525.435
Årets opskrivninger	5.828.214
Opskrivninger 31. december 2024	**10.353.649**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**66.128.029**

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

kr.	Investerings-ejendommen
Dagsværdi 31. december 2024	66.128.028
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	5.828.214

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Dagsværdi for investeringsejendom:
Ejendommen er en boligejendom. Ejendommen er nyopført og færdigbygget i 2019 og er beliggende 2300 København S.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings- ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 2.536 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 3.254 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 718 tkr. samt en udlejningsprocent på 98,74%. Lejen for boliger udgør 1.823 kr. pr. kvadratmeter for boliger.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 3,9%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,9% vurderes at svare til det generelle afkastkrav for tilsvarende nyere blandede ejendomme i 2300 københavn S. Modtagne normale deposita og normal forudbetalt leje opgjort til 1.056 tkr. indgår i dagsværdien.

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	34.251.911	428.755	32.235.843	34.835.518
Anden gæld	1.110.193	0	1.110.193	1.049.967
	35.362.104	**428.755**	**33.346.036**	**35.885.485**

Den langfristede gældsforpligtelse består af prioritetsgæld og modtaget huslejedeposita og forudbetalt leje.

Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita og forudbetalt leje ved fraflytning modsvares stort set af nye indbetalinger ved indflytninger i det samme lejemål. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme reguleret med pristalsreguleringen.

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 Koncenton Metropol II A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Noter

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Ejerforeningen Sundbyøster Hus er der stillet sikkerhed for nom. 30 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 66.128 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditforening er der stillet sikkerhed for nom. 37.778 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 66.128 tkr. Restgælden udgør på balancedagen 34.511 tkr.

Til sikkerhed for selskabets og dets søsterselskaber Haslevgade ApS og PB Invest I ApS' mellemværende med pengeinstitut er der stillet ejerpantebrev nom. 8.600 tkr. med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 66.128 tkr. Bankgælden udgør 0 tkr. på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Parmagade 6 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. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til, administration, lokaler mv.

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, 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
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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

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 med 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 nominel værdi.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasing-kontrakter.