

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
F (+45) 33 110 520

www.grantthornton.dk

ERHVERVSSTYRELSEN

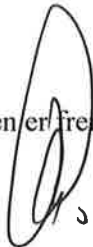
P.M. Ejendomme ApS

CVR-nr. 28 68 67 65

Årsrapport

1. oktober 2012 - 30. september 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21/7 - 2014



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
 Årsregnskab 1. oktober 2012 - 30. september 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 for P.M. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 20. december 2013

Direktion



Peter Monk

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i P.M. Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for P.M. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 20. december 2013

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Søren Poulsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	P.M. Ejendomme ApS Blomstervænget 79 2800 Kgs. Lyngby Telefon: 43 20 90 26 Telefax: 43 20 90 63 CVR-nr.: 28 68 67 65 Stiftet: 15. april 2005 Hjemsted: Lyngby Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Peter Monk
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Bankforbindelse	Danske Bank

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive investering og drift af anlægsaktiver samt dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har i regnskabsåret ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.957 t.kr. mod 2.163 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.162 t.kr. mod -3.884 t.kr. sidste år. Årets resultat anses af ledelsen for at være tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P.M. Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Finansielle poster

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, gæld og transaktioner i fremmed valuta m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme optages til vurderet markedsværdi. Markedsværdien fastsættes ved en periodevis gennemført vurdering, baseret på markedets afkastkrav, ejendommens forventede afkast og vedligeholdelsesstand.

Som en konsekvens af koncernens praksis med værdiansættelse af ejendomme til markedsværdi foretages ikke regnskabsmæssige afskrivninger på fast ejendom.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Udskudt skat er skatten af alle 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, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, 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 i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Anvendt regnskabspraksis

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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	2013 kr.	2012 t.kr.
Bruttofortjeneste	1.956.814	2.163
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-6.000
Resultat før finansielle poster	1.956.814	-3.837
Andre finansielle indtægter	248.907	88
Andre finansielle omkostninger	-656.881	-1.430
Resultat før skat	1.548.840	-5.179
1 Skat af årets resultat	-387.217	1.295
Årets resultat	1.161.623	-3.884
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.161.623	0
Disponeret fra overført resultat	0	-3.884
Disponeret i alt	1.161.623	-3.884

Balance 30. september

Aktiver			
<u>Note</u>		2013 kr.	2012 t.kr.
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	36.000.000	36.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	36.000.000	36.000
	Anlægsaktiver i alt	36.000.000	36.000
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	750.000	4.250
	Tilgodehavender i alt	750.000	4.250
	Likvide beholdninger	178.389	13
	Omsætningsaktiver i alt	928.389	4.263
	Aktiver i alt	36.928.389	40.263

Balance 30. september

Passiver			
<u>Note</u>		2013 kr.	2012 t.kr.
Egenkapital			
3	Selskabskapital	125.000	125
3	Overført resultat	27.042	65
	Egenkapital i alt	152.042	190
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	660.917	274
	Hensatte forpligtelser i alt	660.917	274
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	18.523.745	19.154
	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	9.463.769	10.014
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	27.987.514	29.168
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.132.474	1.054
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.698.744	3.393
	Anden gæld	296.698	6.184
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.127.916	10.631
	Gældsforpligtelser i alt	36.115.430	39.799
	Passiver i alt	36.928.389	40.263
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
6 Nærtstående parter			

Noter

	2013 kr.	2012 t.kr.
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	0
Årets regulering af udskudt skat	387.217	-1.295
	387.217	-1.295

2. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. oktober 2012	32.699.952
Kostpris 30. september 2013	32.699.952
Opskrivninger 1. oktober 2012	3.300.048
Opskrivninger 30. september 2013	3.300.048
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2013	36.000.000

3. Egenkapital

	Selskabs- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. oktober 2012	125.000	65.419	190.419
Koncerntilskud	0	-1.200.000	-1.200.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.161.623	1.161.623
Egenkapital 30. september 2013	125.000	27.042	152.042

Noter

			30/9 2013 kr.	30/9 2012 t.kr.
4. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/9 2013 kr.	Gæld i alt 30/9 2012 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	622.474	16.033.000	19.146.219	19.758
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	510.000	7.443.000	9.973.769	10.464
	1.132.474	23.476.000	29.119.988	30.222

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst pant i selskabets ejendom med 12 mio. kr. til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

6. Nærtstående parter**Ejerforhold**

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 10 % af stemmerne eller minimum 10 % af selskabskapitalen:

PM ApS,
Blomstervænget 79
2800 Kgs. Lyngby