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

P.M. Ejendomme ApS

(CVR.nr. 28 68 67 65)

Årsrapport 1. oktober 2011 - 30. september 2012

ERHVERVSSTYRELSEN

Grant Thornton

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2-3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2011 - 30. september 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 30. september 2012	11-12
Noter	13-16

Medlem af Grant Thornton International Ltd
Medlem af RevisorGruppen Danmark

Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2011/12 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 og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 30. oktober 2012

Direktion

Peter Monk

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. 6. 2013.

Dirigent

Grant Thornton

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 2011 - 30. september 2012, 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.

Konklusion
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 30. oktober 2012
Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Søren Poulsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	P.M. Ejendomme ApS c/o Monk Biler A/S Vibeholmsvej 26-28 2605	
	Telefon: Telefax:	43 20 90 26 43 20 90 63
	CVR.nr.: Stiftet: Hjemsted: Regnskabsår:	28 68 67 65 15. april 2005 Brøndby 1. oktober - 30. september
Direktion	Peter Monk	
Revisor	Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø	
Bankforbindelse	Danske Bank	

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter
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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat på **tkr. -3.884** anses af ledelsen for at være utilfredsstillende. Resultatet er påvirket af nedskrivning af selskabets ejendom med 6 mio. kr. før skat.

Udskudt skat er korrigeret vedrørende renteswap med tkr. 1.534. Korrektionen er foretaget over egenkapitalen primo (positiv effekt) og har ingen resultateffekt.

For det kommende regnskabsår forventes et uændret aktivitetsniveau, og et resultat som er positivt.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Der er fra balancetidspunktet og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P.M. Ejendomme ApS 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra klasse C-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Udskudt skat er korrigeret vedrørende renteswap med tkr. 1.534. Korrektionen er foretaget over egenkapitalen primo (positiv effekt) og har ingen resultateffekt.

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 og 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 årsrapporten 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, 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 på 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, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under selskabets gæld.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrøren-de aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lov-givning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i ud-skudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af af-holdte 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med værdireguleringer vedrørende det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse. For afledte finansielle instrumenter, som ikke er sikringsinstrumenter, indregnes værdireguleringen i dagsværdien ligeledes i resultatopgørelsen.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt i egenkapitalen. Indtægter og omkostninger vedrørende sådanne sikringstransaktioner overføres fra egenkapitalen ved realisation af det sikrede og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

Resultatopgørelse 1. oktober 2011 - 30. september 2012

	Note	2011/12 kr.	2010/11 tkr.
Bruttofortjeneste		2.163.876	2.164
Personaleomkostninger		0	0
Værdiregulering ejendom		-6.000.000	0
Resultat af primær drift		-3.836.124	2.164
Finansielle omkostninger		-1.341.940	-1.155
Ordinært resultat før skat		-5.178.064	1.009
Skat af årets resultat	1	1.294.523	-252
ARETS RESULTAT		**-3.883.541**	**757**
Forslag til resultatdisponering			
Overføres til overført resultat		-3.883.541	757
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Disponeret i alt		-3.883.541	757

Balance pr. 30. september 2012
Aktiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	2	36.000.000	42.000
		36.000.000	42.000
Anlægsaktiver i alt		36.000.000	42.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.249.715	4.242
		4.249.715	4.242
Likvide beholdninger		12.676	10
Omsætningsaktiver i alt		4.262.391	4.252
AKTIVER I ALT		**40.262.391**	**46.252**

Grant Thornton

Balance pr. 30. september 2012
Passiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 tkr.
Egenkapital	3		
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		65.418	4.529
		190.418	4.654
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		273.700	1.571
		273.700	1.571
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	4	19.153.787	19.764
Gæld til realkreditinstitutter		10.014.069	10.481
		29.167.856	30.245
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristede del af langfristet gæld		1.054.448	1.017
Periodeafgrænsningsposter		0	235
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.393.194	2.930
Anden gæld		6.182.775	5.600
		10.630.417	9.782
Gældsforpligtelser i alt		39.798.273	40.027
PASSIVER I ALT		**40.262.391**	**46.252**
Sikkerhedsstillelser	5		
Ejerforhold	6		

Noter til årsregnskabet

		2011/12 kr.	2010/11 tkr.
1	**Skat af årets resultat**		
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
	Regulering af udskudt skat	-1.294.523	252
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	Skat af årets resultat i alt	**-1.294.523**	**252**

		Grunde og bygninger
2	**Materielle anlægsaktiver**	
	Kostpris 1. oktober 2011	32.699.952
	Tilgang	0
	Afgang	0
	Kostpris 30. september 2012	32.699.952
	Værdi reguleringer 1. oktober 2011	9.300.048
	Årets værdiregulering	-6.000.000
	Værdi reguleringer 30. september 2012	3.300.048
	Afskrivninger 1. oktober 2011	0
	Årets afskrivninger	0
		0
	Regnskabsmæssig værdi 30. september 2012	36.000.000

Noter til årsregnskabet

3 Egenkapital	Anparts-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2011	125.000	4.528.944	4.653.944
Værdiregulering renteswap	0	-579.985	-579.985
Koncerntilskud	0	0	0
Overført af årets resultat	0	-3.883.541	-3.883.541
Egenkapital 30. september 2012	**125.000**	**65.418**	**190.418**

4 Langfristede gældsforpligtelser	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30.9.2012 gæld i alt
Gæld til kreditinstitutter	604.448	17.165	19.612.584
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	450.000	8.214	10.464.069
	1.054.448	25.379	30.076.653

5 Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst pant i selskabets ejendom med 21,7 mio. kr. til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter.

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

6 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i P.M. Ejendomme ApS' ejerbog som ejende minimum 10% af stemmerne eller minimum 10% af selskabskapitalen:

PM ApS
Blomstervænget 79
2800 Kgs. Lyngby