

PMG Ejendomme ApS

Øresundsvej 92. 4. tv, 2300 København S

CVR-nr. 36 91 07 98

Årsrapport

1. oktober 2023 - 30. september 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. marts 2025.

Petter Kristoffer Lossius Rodin
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for PMG Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 17. marts 2025

Direktion

Petter Kristoffer Lossius Rodin
Direktør

Bestyrelse

Michael Vater
Formand

Petter Kristoffer Lossius Rodin

Gregory Iam Thorsten
Christensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i PMG Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PMG Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 om 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.

København, den 17. marts 2025

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Kent Nymark Christensen

registreret revisor
mne18281

Selskabsoplysninger

Selskabet	PMG Ejendomme ApS Øresundsvej 92. 4. tv 2300 København S
	Telefon: 21 22 95 99
	CVR-nr.: 36 91 07 98
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Michael Vater, Formand Petter Kristoffer Lossius Rodin Gregory liam Thorsten Christensen
Direktion	Petter Kristoffer Lossius Rodin, Direktør
Revisor	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af køb, salg af egen fast og ejendomudlejning af erhvervsejendomme.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttotab udgør -31.671 mod 92.153 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -216.991 mod 525.102 sidste år. Ledelsen anser ikke årets resultat for tilfredsstillende.

Årets resultat er væsentlig påvirket af nedskrivninger på tilgodehavender. Ledelsen forventer ikke nogen udfordringer med selskabets fortsatte drift, da der fortsat er likviditet til at betale selskabets kortfristede forpligtelser i takt med at de skabes.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2023/24	2022/23
Bruttotab	-31.671	92.153
Værdiregulering af investeringsejendomme	55.000	365.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	286.825
Driftsresultat	23.329	743.978
Andre finansielle indtægter	0	-3
Øvrige finansielle omkostninger	-286.065	-70.626
Resultat før skat	-262.736	673.349
Skat af årets resultat	45.745	-148.247
Årets resultat	-216.991	525.102
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	535.221
Disponeret fra overført resultat	-216.991	-10.119
Disponeret i alt	-216.991	525.102

Balance 30. september

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	2.000.000	1.945.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	2.000.000	1.945.000
4	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.700.000	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	3.700.000	0
	Anlægsaktiver i alt	5.700.000	1.945.000
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	172.250	278.344
	Andre tilgodehavender	18	0
	Tilgodehavender i alt	172.268	278.344
	Omsætningsaktiver i alt	172.268	278.344
	Aktiver i alt	5.872.268	2.223.344

Balance 30. september

Passiver			
Note		2024	2023
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	-348.803	-131.812
	Egenkapital i alt	-298.803	-81.812
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	77.210	122.955
	Hensatte forpligtelser i alt	77.210	122.955
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	573.952	661.117
	Anden gæld	5.000.000	1.500.000
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.573.952	2.161.117
5	Kortfristet del af langfristet gæld	396.323	0
	Gæld til pengeinstitutter	14.987	2.935
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	2.000
	Anden gæld	88.599	16.149
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	519.909	21.084
	Gældsforpligtelser i alt	6.093.861	2.182.201
	Passiver i alt	5.872.268	2.223.344
1 Kapitalberedskab			
6 Oplysninger om dagsværdi			
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
8 Eventualposter			

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	50.000	-131.812	-81.812
Årets overførte overskud eller underskud	0	-216.991	-216.991
	50.000	-348.803	-298.803

Noter

1. Kapitalberedskab

Årets resultat er væsentligt påvirket af nedskrivninger på tilgodehavender. Ledelsen forventer ikke nogen udfordringer med selskabets fortsatte drift, da der fortsat er likviditet til at betale selskabets kortfristede forpligtelser i takt med at de skabes.

	2023/24	2022/23
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2023	1.580.000	1.580.000
Kostpris 30. september 2024	1.580.000	1.580.000
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2023	365.000	0
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis 30. september 2024	0	286.825
Årets regulering til dagsværdi	55.000	365.000
Korrektion af tidligere regulering til dagsværdi	0	-286.825
Regulering til dagsværdi 30. september 2024	420.000	365.000
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	2.000.000	1.945.000

Selskabets investeringsejendom består af erhvervsmæssigt/butikslokale på 99 kvm beliggende på Frederiksberg.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Noter

3. Investerings ejendomme (fortsat)

Måling til dagsværdi foretages for ejendommen med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som er uændret i forhold til sidste år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	30/9 2024	30/9 2023
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	4,83%	4,94%
Erhvervs ejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	20.202	19.747

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investerings ejendommene udgør 2.000 t.kr. pr. 30. september 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 188 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 231 t.kr.

Noter

	30/9 2024	30/9 2023
4. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Tilgang i årets løb	3.700.000	0
Kostpris 30. september 2024	3.700.000	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	3.700.000	0

Selskabets værdipapirer består af andelbeviser i 2 erhvervsandele i København. Der henvises herudover til anvendt regnskabspraksis.

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/9 2024
Gæld til realkreditinstitutter	616.858	42.906	573.952
Anden gæld	5.353.417	353.417	5.000.000
	5.970.275	396.323	5.573.952

6. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 30. september 2024	2.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	55.000

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 984 t.kr., (restgæld pr. 30. september 2024 tkr. 653) er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 2.000 t.kr.

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke nogen eventualforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PMG Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter, driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udljejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Driftsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparationer og vedligeholdelsesomkostninger, skatter samt afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andelsbeviser i erhvervsandele, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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 og koncernens 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 diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 og for betalte acon-toskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.