

## **PM Erhvervs Invest ApS**

**Rosenlunden 10**

**5471 Søndersø**

**CVR-nummer 10025427**

### **Årsrapport**

**1. januar 2018 - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Den 19. marts 2019

---

Peter Demant Milton  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   |          |
|---|----------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                        | <b>2</b> |
| <b>Påtegning og erklæring</b>                     |          |
| Ledelsespåtegning                                 | 3        |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4        |
| <b>Ledelsesberetning</b>                          | <b>5</b> |
| <b>Årsregnskab</b>                                |          |
| Resultatopgørelse                                 | 6        |
| Aktiver   | 7        |
| Passiver  | 8        |
| Noter   | 9        |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 11       |

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

PM Erhvervs Invest ApS  
Rosenlunden 10  
5471 Sønderø

Hjemstedskommune: Nordfyns  
CVR-nummer: 10025427  
Regnskabsperiode: 1. januar 2018 - 31. december 2018

### Direktion

Peter Demant Milton

### Revisor

Dansk Revision Odense  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Langelinie 79  
5230 Odense M

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for PM Erhvervs Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søndersø, 14. marts 2019

**Direktionen:**

Peter Demant Milton

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i PM Erhvervs Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PM Erhvervs Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Odense M, 14. marts 2019

### Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Karin Astrup  
Partner, registreret revisor  
mne11061

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendom er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af udlejningsgrad og afkastningskrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2018 udtrykker dagsværdien af investerings-ejendommen i den nuværende markedssituation.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

|      |   | 2018            | 2017       |
|------|---|-----------------|------------|
| Note | Resultatopgørelse                               | DKK             | 1.000 DKK  |
|      | <b>Perioden 1. januar - 31. december</b>        |                 |            |
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                        | <b>141.700</b>  | <b>110</b> |
|      | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme    | -250.000        | 0          |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>          | <b>-108.300</b> | <b>110</b> |
|      | Finansielle indtægter                           | 9.681           | 6          |
|      | Finansielle omkostninger                        | -31.264         | -31        |
|      | <b>Resultat før skat</b>                        | <b>-129.884</b> | <b>85</b>  |
| 1    | Skat af årets resultat                          | 28.270          | -19        |
|      | <b>Årets resultat</b>                           | <b>-101.614</b> | <b>66</b>  |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering:</b>         |                 |            |
|      | Foreslået udbytte                               | 0               | 100        |
|      | Ekstraordinært udloddet udbytte i løbet af året | 172.876         | 0          |
|      | Overført resultat                               | -274.490        | -34        |
|      | <b>Resultatdisponering i alt</b>                | <b>-101.614</b> | <b>66</b>  |
| 2    | Antal beskæftigede                              |                 |            |

| Note                            | Balance   | 2018<br>DKK      | 2017<br>1.000 DKK |
|---------------------------------|---|------------------|-------------------|
| <b>Aktiver pr. 31. december</b> |   |                  |                   |
| 3                               | Investeringsejendomme                               | 2.250.000        | 2.500             |
|                                 | <b>Materielle anlægsaktiver</b>                     | <b>2.250.000</b> | <b>2.500</b>      |
|                                 | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                          | <b>2.250.000</b> | <b>2.500</b>      |
|                                 | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser         | 148              | 38                |
|                                 | Tilgodehavende skat                                 | 0                | 1                 |
| 4                               | Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse | 0                | 129               |
|                                 | <b>Tilgodehavender</b>                              | <b>148</b>       | <b>168</b>        |
|                                 | <b>Likvide beholdninger</b>                         | <b>63.986</b>    | <b>16</b>         |
|                                 | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                      | <b>64.134</b>    | <b>184</b>        |
|                                 | <b>Aktiver i alt</b>                                | <b>2.314.134</b> | <b>2.684</b>      |



| Note | Balance                                       | 2018<br>DKK      | 2017<br>1.000 DKK |
|------|---|------------------|-------------------|
|      | <b>Passiver pr. 31. december</b>              |                  |                   |
|      | Virksomhedskapital                            | 200.000          | 200               |
|      | Overført resultat                             | 1.375.527        | 1.650             |
|      | Foreslået udbytte                             | 0                | 100               |
| 5    | <b>Egenkapital i alt</b>                      | <b>1.575.527</b> | <b>1.950</b>      |
|      | Hensættelser til udskudt skat                 | 159.244          | 188               |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>                 | <b>159.244</b>   | <b>188</b>        |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                | 395.454          | 418               |
| 6    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | <b>395.454</b>   | <b>418</b>        |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                | 34.794           | 23                |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser      | 27.360           | 43                |
|      | Anden gæld                                    | 121.754          | 62                |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        | <b>183.908</b>   | <b>128</b>        |
|      | <b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b> | <b>738.606</b>   | <b>734</b>        |
|      | <b>Passiver i alt</b>                         | <b>2.314.134</b> | <b>2.684</b>      |
| 7    | Eventualforpligtelser                         |                  |                   |
| 8    | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         |                  |                   |

| Noter  | 2018             | 2017         |
|--|------------------|--------------|
|  | DKK              | 1.000 DKK    |
| <b>1 Skat af årets resultat</b>  |                  |              |
| Regulering af udskudt skat   | -28.270          | 19           |
| <b>Skat af årets resultat i alt</b>  | <b>-28.270</b>   | <b>19</b>    |
| <b>2 Antal beskæftigede</b>  |                  |              |
| Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftiget (sidste år 1).   |                  |              |
| <b>3 Investeringsejendomme</b>   |                  |              |
| Kostpris 1. januar   | 2.605.300        | 2.605        |
| Kostpris 31. december  | 2.605.300        | 2.605        |
| Dagsværdiregulering 1. januar  | -105.300         | -105         |
| Årets dagsværdiregulering  | -250.000         | 0            |
| Dagsværdireguleringer 31. december   | -355.300         | -105         |
| <b>Investeringsejendomme i alt</b>   | <b>2.250.000</b> | <b>2.500</b> |
| <p>Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Kolding, som blev anskaffet i 2003. Ejendommen er pr. 1/1 2017 fuldt udlejet på 2-årig lejekontrakt til tredjemand. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.</p> <p>De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:</p> |                  |              |
|  | <b>2018</b>      | <b>2017</b>  |
| Årlig leje pr. kvadratmeter  | 350              | 350          |
| Udlejningsprocent  | 100              | 100          |
| Afkastkrav i %   | 6,0              | 5,0          |
| <b>4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>   |                  |              |
| Tilgodehavende hos virksomhedsdeltager og ledelse  | 0                | 129          |
| <b>Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt</b>   | <b>0</b>         | <b>129</b>   |

|              |      |           |
|--------------|------|-----------|
|              | 2018 | 2017      |
| <b>Noter</b> | DKK  | 1.000 DKK |

Tilgodehavende er forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10,05% hvilket ultimo året svarer til 10,05%.

Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for lånet.

|          |                           |                                       |                              |                              |              |
|----------|---------------------------|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------|
| <b>5</b> | <b>Egenkapital</b>        | <b>Virksom-<br/>hedskapi-<br/>tal</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>Foreslået<br/>udbytte</b> | <b>I alt</b> |
|          |                           | 1.000 DKK                             | 1.000 DKK                    | 1.000 DKK                    | 1.000 DKK    |
|          | Saldo primo               | 200                                   | 1.650                        | 100                          | 1.950        |
|          | Ekstraordinært udbytte    | 0                                     | -173                         | 0                            | -173         |
|          | Udbetalt udbytte          | 0                                     | 0                            | -100                         | -100         |
|          | Årets resultat            | 0                                     | -102                         | 0                            | -102         |
|          | <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>200</b>                            | <b>1.376</b>                 | <b>0</b>                     | <b>1.576</b> |

|          |  |         |     |
|----------|--|---------|-----|
| <b>6</b> | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>               |         |     |
|          | Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år | 315.796 | 342 |

**7 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nominel TDKK 539, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 2.250.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til færdigvarer, direkte omkostninger ved udlejning samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste" eller "Bruttotab".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler samt administration m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og ure-

## Anvendt regnskabspraksis

---

aliserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvide beholdninger

Omfatter indestående i pengeinstitut.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til

## Anvendt regnskabspraksis

---

den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles 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.

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

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gælds metode 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Peter Milton

Direktør

Serienummer: CVR:28158459-RID:53651370

IP: 193.104.xxx.xxx

2019-03-19 09:40:35Z

NEM ID 

## Karin Astrup

Registreret revisor

Serienummer: CVR:82218912-RID:21431721

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-03-19 09:54:42Z

NEM ID 

## Peter Milton

Dirigent

Serienummer: CVR:28158459-RID:53651370

IP: 193.104.xxx.xxx

2019-03-19 09:58:41Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3XEQB-IA77E-2UKU1-ZHGGV-IIBT3-G4LE3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>