

---

# ***Ejendomsselskabet P&M ApS***

Østergade 22, 7200 Grindsted

## **Årsrapport for 2015/16** (regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 16 32 58 48

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 13/3 2017

Pia Schorling Overgård  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 5

Balance 30. september 6

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsselskabet P&M ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 10. marts 2017

**Direktion**

Pia Overgård

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet P&M ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet P&M ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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 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 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.

Holstebro, den 10. marts 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Per Sørensen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet P&M ApS Østergade 22 7200 Grindsted  CVR-nr.: 16 32 58 48 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Hjemstedskommune: Billund
<b>Direktion</b>	Pia Overgård
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hjaltensvej 16 Postboks 1443 7500 Holstebro
<b>Pengeinstitut</b>	Den Jyske Sparekasse

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet P&M ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består i udlejning af faste ejendomme herunder drift af Bed & Breakfast og investering i værdipapirer.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på DKK 73.055, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på DKK 720.233.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>271.296</b>	<b>1.241.540</b>
Personaleomkostninger	1	-162.388	-170.765
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-72.296	-156.903
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>36.612</b>	<b>913.872</b>
Finansielle indtægter		-3.619	-748
Finansielle omkostninger		-135.052	-157.041
<b>Resultat før skat</b>		<b>-102.059</b>	<b>756.083</b>
Skat af årets resultat	2	29.004	-353.400
<b>Årets resultat</b>		<b>-73.055</b>	<b>402.683</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-73.055	402.683
		<b>-73.055</b>	<b>402.683</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Grunde og bygninger		4.093.215	2.594.766
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>4.093.215</b>	<b>2.594.766</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	4	0	0
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.093.215</b>	<b>2.594.766</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.224	6.836
Andre tilgodehavender		24.665	18.560
Udskudt skatteaktiv	6	11.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>48.889</b>	<b>25.396</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>541.323</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>48.889</b>	<b>566.719</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.142.104</b>	<b>3.161.485</b>



# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		546.000	546.000
Overført resultat		174.233	247.288
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>720.233</b>	<b>793.288</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	0	36.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>36.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.051.290	2.205.716
Kreditinstitutter		152.308	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>3.203.598</b>	<b>2.205.716</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	123.800	62.000
Kreditinstitutter	7	59.444	2.540
Anden gæld		35.029	61.941
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>218.273</b>	<b>126.481</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.421.871</b>	<b>2.332.197</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.142.104</b>	<b>3.161.485</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

# Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	159.469	165.920
Andre omkostninger til social sikring	2.919	4.845
	<b>162.388</b>	<b>170.765</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	17.996	479.000
Årets udskudte skat	-47.000	-125.600
	<b>-29.004</b>	<b>353.400</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. oktober	3.054.758	428.447
Tilgang i årets løb	1.570.744	0
Kostpris 30. september	4.625.502	428.447
Ned- og afskrivninger 1. oktober	459.992	422.647
Årets afskrivninger	72.295	5.800
Ned- og afskrivninger 30. september	532.287	428.447
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>4.093.215</b>	<b>0</b>
Afskrives over	50 år	5 år

## Noter til årsregnskabet

	2015/16 DKK	2014/15 DKK	
<b>4 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>			
Kostpris 1. oktober	125.000	125.000	
Kostpris 30. september	125.000	125.000	
Værdireguleringer 1. oktober	-125.000	-125.000	
Værdireguleringer 30. september	-125.000	-125.000	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>5 Egenkapital</b>			
	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	546.000	247.288	793.288
Årets resultat	0	-73.055	-73.055
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>546.000</b>	<b>174.233</b>	<b>720.233</b>
	2015/16 DKK	2014/15 DKK	
<b>6 Udskudt skatteaktiv</b>			
Materielle anlægsaktiver	-9.400	37.000	
Låneomkostninger	-1.600	-1.700	
Skattemæssigt underskud til fremførsel	0	700	
Overført til udskudt skatteaktiv	11.000	0	
	<b>0</b>	<b>36.000</b>	
<b>Udskudt skatteaktiv</b>			
Opgjort skatteaktiv	11.000	0	
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>11.000</b>	<b>0</b>	

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.556.090	1.880.716
Mellem 1 og 5 år	495.200	325.000
Langfristet del	<u>3.051.290</u>	<u>2.205.716</u>
Inden for 1 år	<u>123.800</u>	<u>62.000</u>
	<b><u>3.175.090</u></b>	<b><u>2.267.716</u></b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>152.308</u>	<u>0</u>
Langfristet del	<u>152.308</u>	<u>0</u>
Inden for 1 år	45.600	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	13.844	2.540
Kortfristet del	<u>59.444</u>	<u>2.540</u>
	<b><u>211.752</u></b>	<b><u>2.540</u></b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	4.093.215	2.594.765
---	-----------	-----------

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 0 . Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Nærtstående parter

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

Pia Overgaard, Østergade 22, Grindsted

Direktør og hovedanpartshaver

#### Øvrige nærtstående parter

Investeringselskabet P&M ApS, Østergade 22,  
Grindsted

Tilknyttet virksomhed

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Pia Overgaard, Østergade 22, Grindsted

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet P&M ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger,

## **Regnskabspraksis**

vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Andre driftsindtægter/-omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede datter virk som heder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over

## Regnskabspraksis

aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.



# Regnskabspraksis

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.