



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

P.F.M. INVEST ApS

Kalkværksvej 1, 2690, Karlslunde

CVR-nr. 17 51 70 31

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juni 2016.



Jette Nagel
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for P.F.M. INVEST 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlslunde, den 8. juni 2016

Direktion


Jette Nagel



Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i P.F.M. INVEST ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for P.F.M. INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 8. juni 2016

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Torben Laurentz Wiberg
statsautoriseret revisor





Selskabsoplysninger

Selskabet	P.F.M. INVEST ApS Kalkværksvej 1 2690, Karlslunde
	CVR-nr.: 17 51 70 31
	Stiftet: 20. november 1993
	Hjemsted: Karlslunde
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jette Nagel
Revision	Christensen Kjørulff, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom samt køb og salg hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 521.619 kr. mod 599.925 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.513.733 kr. mod 152.362 kr. sidste år. Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.

Årets resultat er påvirket positivt af en regulering i udskudt skat for tidligere år på 1,4 mio, hvoraf t.kr 150 kan henføres til 2014 og resten kan henføres til før 2010.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste	521.619	599.925
Værdiregulering af investeringsejendomme	970.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	399	11.967
Driftsresultat	1.492.018	611.892
Øvrige finansielle omkostninger	-64.618	-224.303
Resultat før skat	1.427.400	387.589
1 Skat af årets resultat	1.086.333	-235.227
Årets resultat	2.513.733	152.362
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.513.733	152.362
Disponeret i alt	2.513.733	152.362



Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	20.250.000	18.460.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.250.000</u>	<u>18.460.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>20.250.000</u>	<u>18.460.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	282.822	483.894
	Periodeafgrænsningsposter	45.813	20.730
	Tilgodehavender i alt	<u>328.635</u>	<u>504.624</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	31.280	31.280
	Værdipapirer i alt	<u>31.280</u>	<u>31.280</u>
	Likvide beholdninger	<u>183.535</u>	<u>251.984</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>543.450</u>	<u>787.888</u>
	Aktiver i alt	<u>20.793.450</u>	<u>19.247.888</u>



Balance 31. december

	2015	2014
Note	kr.	kr.
Passiver		
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	200.000	200.000
4 Overført resultat	8.758.453	6.244.720
Egenkapital i alt	8.958.453	6.444.720
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.740.288	3.826.621
Hensatte forpligtelser i alt	2.740.288	3.826.621
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	7.986.377	7.986.776
Deposita	364.451	327.108
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.350.828	8.313.884
Forudbetalt husleje	281.815	263.618
Anden gæld	462.066	399.045
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	743.881	662.663
Gældsforpligtelser i alt	9.094.709	8.976.547
Passiver i alt	20.793.450	19.247.888
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Nærtstående parter		



Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	314.058	235.227
Regulering af tidligere års skat	<u>-1.400.391</u>	<u>0</u>
	<u>-1.086.333</u>	<u>235.227</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	7.542.811	7.142.811
Tilgang i årets løb	<u>820.000</u>	<u>400.000</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>8.362.811</u>	<u>7.542.811</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	10.917.189	10.917.189
Årets regulering til dagsværdi	<u>970.000</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>11.887.189</u>	<u>10.917.189</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>20.250.000</u>	<u>18.460.000</u>
Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.		
Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:		
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent		4-5%
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>



Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	6.244.720	6.092.358
Årets overførte overskud eller underskud	<u>2.513.733</u>	<u>152.362</u>
	<u>8.758.453</u>	<u>6.244.720</u>

5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>7.986.377</u>	<u>7.986.776</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.978.000</u>	<u>7.978.000</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ud over pant for prioritetsgæld er der i selskabet tinglyst ejerpantebrev på i alt 138 t.kr. til sikkerhed for bankengagement.

Selskabet hæfter for selskabsskat under sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Selskabet har afgivet kaution overfor moderselskabets bankforbindelse for selskabets bankengagement samt stillet de i balancen opførte værdipapirer til sikkerhed herfor.

7. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

J.F.P. Invest ApS, Karslunde



Anvendt regnskabspraksis

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter, omkostninger fra investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme er i resultatopgørelsen opdelt i posterne "Værdiregulering af investeringsejendomme" og "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.



Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.



Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter P.F.M. INVEST ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

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.

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.