

PM Ejendomme A/S

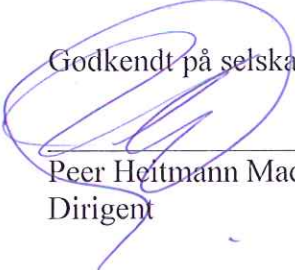
---

**PM Ejendomme A/S**  
Hærvejen 8, 6230 Rødekro

**CVR-nr. 21 36 75 08**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 7/14 2016

  
Peer Heitmann Madsen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Virksomhedsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse for 2015 .....	10
Balance pr. 31.12.2015 .....	11
Noter.....	13

---

PM Ejendomme A/S

---

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

PM Ejendomme A/S

Hærvejen 8

6230 Rodekro

CVR-nr.: 21 36 75 08

Hjemstedskommune: Aabenraa

### Bestyrelse

Frank Heitmann Madsen, formand

Peer Heitmann Madsen

Bo Andersen

### Direktion

Peer Heitmann Madsen

### Revision

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

PM Ejendomme A/S

---

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for PM Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Rodekro, den 7/4 2016.

### Direktion




Peer Heitmann Madsen  
Administrerende direktor

### Bestyrelse



Frank Heitmann Madsen



Peer Heitmann Madsen



Bo Andersen

PM Ejendomme A/S

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i PM Ejendomme A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PM Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for selskabet. 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 for 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. 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.

Århus, den 7/4 2016.

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR.nr. 33 96 35 56

 Lars Kronow

statsautoriseret revisor



Flemming Ravnsbæk  
statsautoriseret revisor

**Ledelsesberetning****Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme til bolig og erhverv samt anden hermed beslægtet virksomhed.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets aktivitet er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Årets resultat udviser et overskud 1.544 t.kr. mod et overskud på 291 t.kr. i 2014.

Selskabets egenkapital udgør ved regnskabsårets udløb 8.471 t.kr.

Der forventes et positivt resultat for 2016.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske forpligtelser vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller –tab

Bruttofortjeneste eller –tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på retserhvervelsestidspunktet.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser så som gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, administration mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomheds medarbejdere.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest.

#### Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der ikke er finansielle aktiver

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der ikke er finansielle aktiver, omfatter nedskrivninger af ejendomme til videresalg.

---

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende gæld samt godtgørelser under aconto skatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

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

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balance opgjort som beregnet skat af året skattepligtige indkomst, reguleret for betalt aconto skat.

Udskudt skal indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Selskabet er sambeskattet med det ultimative moderselskab og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens kobspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.



---

## Anvendt regnskabspraksis

De forventede 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 beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realisere til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## PM Ejendomme A/S

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>1.141.521</b>	<b>779.301</b>
Personaleomkostninger.....	2	-3.005	-122.113
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		991.649	258.479
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser forbundet med investeringsejendomme.....		0	-1.795
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.....	3	-12.450	0
<b>Driftsresultat</b> .....		<b>2.117.715</b>	<b>913.872</b>
Andre finansielle indtægter.....	4	71.458	83.848
Andre finansielle omkostninger.....	5	-379.935	-416.119
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b> .....		<b>1.809.238</b>	<b>581.600</b>
Skat af årets resultat.....	6	-265.731	-291.071
<b>Årets resultat</b> .....		<b><u>1.543.507</u></b>	<b><u>290.529</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat til næste år.....		<u>1.543.507</u>	<u>290.529</u>

## PM Ejendomme A/S

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme.....	7	25.570.782	24.579.134
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	8	11.450	24.900
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>		<b>25.582.232</b>	<b>24.604.034</b>
<b>Anlægsaktiver.....</b>		<b>25.582.232</b>	<b>24.604.034</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....		0	4.660.023
Andre tilgodehavender.....		1.511.809	1.834.759
Periodeafgrænsningsposter.....		43.770	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.555.579</b>	<b>6.494.783</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>163.234</b>	<b>552.465</b>
<b>Omsætningsaktiver.....</b>		<b>1.718.813</b>	<b>7.047.248</b>
<b>Aktiver.....</b>		<b>27.301.045</b>	<b>31.651.282</b>

## PM Ejendomme A/S

Balance pr. 31.12.2015

	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Overført resultat.....	7.971.047	6.427.540
<b>Egenkapital.....</b>	<b>8.471.047</b>	<b>6.927.540</b>
Udskudte skatteforpligtelser.....	1.500.683	1.385.600
<b>Hensatte forpligtelser.....</b>	<b>1.500.683</b>	<b>1.385.600</b>
Gæld til kreditinstitutter.....	1.959.285	2.112.642
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.959.285</b>	<b>2.112.642</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld.....	160.436	167.394
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	14.462.077	20.174.880
Skyldig selskabsskat.....	144.176	2.228
Anden gæld.....	603.342	859.521
Periodeafgrænsningsposter.....	0	21.477
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>15.370.030</b>	<b>21.225.500</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b>	<b>17.329.315</b>	<b>23.338.142</b>
<b>Passiver.....</b>	<b>27.301.045</b>	<b>31.651.282</b>
Pantsætninger og eventualforpligtelser.....	12	
Aktionær- og koncernforhold.....	13-14	

---

 Noter
**1. Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er naturligvis usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

	2015 kr.	2014 kr.
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gager og løn.....	3.005	118.228
Pensioner.....	0	3.885
	<u>3.005</u>	<u>122.113</u>
<b>3. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver.....	12.450	0
	<u>12.450</u>	<u>0</u>
<b>4. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....	17.182	40.256
Øvrige finansielle indtægter.....	54.276	43.591
	<u>71.458</u>	<u>83.848</u>
<b>5. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder.....	335.515	0
Renteomkostninger i øvrigt.....	44.420	416.119
	<u>379.935</u>	<u>416.119</u>
<b>6. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat.....	144.176	2.228
Regulering skat tidligere år.....	6.472	0
Ændring af udskudt skat.....	115.083	288.843
	<u>265.731</u>	<u>291.071</u>

## Noter

	2015 kr.	2014 kr.	
	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>	
<b>7. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris 01.01.2015.....	20.475.105	20.475.105	
<b>Kostpris 31.12.2015</b>	<b>20.475.105</b>	<b>20.475.105</b>	
Dagsværdireguleringer primo.....	4.104.029	3.845.550	
Årets dagsværdireguleringer.....	991.648	258.479	
<b>Opskrivninger primo.....</b>	<b>5.095.677</b>	<b>4.104.029</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2015.....</b>	<b>25.570.782</b>	<b>24.579.134</b>	
Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør.....	6,55%	6,60%	
Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.			
	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</b>	
<b>8. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris 01.01.2015.....	24.900	0	
Tilgang.....	0	24.900	
Afgang.....	-1.000	0	
<b>Kostpris 31.12.2015</b>	<b>23.900</b>	<b>24.900</b>	
Af- og nedskrivninger primo.....	0	0	
Årets afskrivninger.....	-12.450	0	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo.....</b>	<b>-12.450</b>	<b>0</b>	
<b>9. Egenkapital</b>	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo.....	500.000	6.427.540	6.927.540
Årets resultat.....		1.543.507	1.543.507
	500.000	7.971.047	8.471.047

Virksomhedskapitalen består af 50 stk. aktier á 10.000 kr.  
Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i klasser.

**Noter**

	2015 kr.	2014 kr.
<b>10. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver.....	1.500.683	1.385.600
	<b>1.500.683</b>	<b>1.385.600</b>
<b>11. Langfristet gæld</b>		
Prioritetsgæld.....	2.104.112	2.264.427
Kursregulering prioritetsgæld.....	15.609	15.609
Kortfristet del af prioritetsgæld.....	-160.436	-167.394
	<b>1.959.284</b>	<b>2.112.642</b>
 Samlet gæld, der forfalder til betaling efter mere end 5 år.....	 <b>1.302.818</b>	 <b>1.235.815</b>

**12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld og gæld til tilknyttede virksomheder er sikret ved pant i ejendomme. Selskabets ejendomme er tillige stillet til sikkerhed for registrerede aktiver i moderselskabet ETU Forsikring A/S. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 25.571 t.kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PHM 2010 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

**13. Aktionærforhold**

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:  
ETU Forsikring A/S, Rødekro.

**14. Koncernforhold**

PM Ejendomme A/S indgår i koncernregnskabet for ETU Forsikring A/S, Rødekro, CVR-nr. 30 07 28 55.