

PM Ejendomme A/S

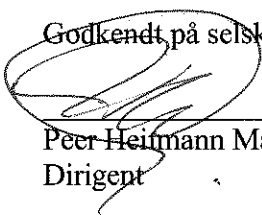
PM Ejendomme A/S

Hærvejen 8, 6230 Rødekro

CVR-nr. 21 36 75 08

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den / 2017


Peer Heilmann Madsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	5
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse for 2016	11
Balance pr. 31.12.2016	12
Noter.....	14

PM Ejendomme A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

PM Ejendomme A/S

Hærvejen 8

6230 Rødekro

CVR-nr.: 21 36 75 08

Hjemstedskommune: Aabenraa

Bestyrelse

Frank Heitmann Madsen, formand

Peer Heitmann Madsen

Steffen Heil Rathcke

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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødekro, den 28/11 2017.

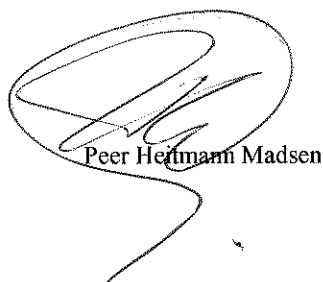
Direktion

Peer Heitmann Madsen
Administrerende direktør

Bestyrelse



Frank Heitmann Madsen



Peer Heitmann Madsen



Steffen Heil Rathcke

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i PM Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PM Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

PM Ejendomme A/S

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den / 2017

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 132 t.kr. mod et overskud på 1.544 t.kr. i 2015.

Selskabets egenkapital udgør ved regnskabsårets udløb 8.603 t.kr.

Der forventes et positivt resultat for 2017.

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme 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.

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 skat 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.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

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 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 nominal 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 amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		914.752	1.141.521
Personaleomkostninger.....	2	-217.000	-3.005
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-192.237	991.649
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.....	3	-11.450	-12.450
Driftsresultat		494.065	2.117.715
Andre finansielle indtægter.....	4	30.193	71.458
Andre finansielle omkostninger.....	5	-355.116	-379.935
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		169.142	1.809.238
Skat af årets resultat.....	6	-37.212	-265.731
Årets resultat		131.930	1.543.507
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat til næste år.....		131.930	1.543.507

PM Ejendomme A/S

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Investeringsejendomme.....	7	25.378.545	25.570.782
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	8	230.000	11.450
Materielle anlægsaktiver.....		25.608.545	25.582.232
Anlægsaktiver.....		25.608.545	25.582.232
Andre tilgodehavender.....		1.629.387	1.511.809
Periodeafgrænsningsposter.....		0	43.770
Tilgodehavender.....		1.629.387	1.555.579
Likvide beholdninger.....		129.951	163.234
Omsætningsaktiver.....		1.759.338	1.718.813
Aktiver.....		27.367.883	27.301.045

PM Ejendomme A/S

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016	2015
			kr.
Virksomhedskapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		8.102.978	7.971.047
Egenkapital.....	9	8.602.978	8.471.047
Udsudte skatteforpligtelser.....	10	1.514.484	1.500.683
Hensatte forpligtelser.....		1.514.484	1.500.683
Gæld til kreditinstitutter.....		1.820.818	1.959.285
Langfristede gældsforpligtelser.....	11	1.820.818	1.959.285
Kortfristet del af prioritetsgæld.....		160.486	160.436
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		14.770.087	14.462.077
Skyldig selskabsskat.....		23.411	144.176
Anden gæld.....		464.575	603.341
Periodeafgrænsningsposter.....		11.044	0
Kortfristede gældsforpligtelser		15.429.603	15.370.030
Gældsforpligtelser.....		17.250.421	17.329.315
Passiver.....		27.367.883	27.301.045
Pantsætninger og eventualforpligtelser.....	12		
Aktionær- og koncernforhold.....	13-14		

PM Ejendomme A/S

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Personalemkostninger		
Gager og løn.....	217.000	3.005
Pensioner.....	0	0
	217.000	3.005
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver.....	11.450	12.450
	11.450	12.450
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....	30.193	17.182
Øvrige finansielle indtægter.....	0	54.276
	30.193	71.458
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder.....	294.237	335.515
Renteomkostninger i øvrigt.....	60.879	44.420
	355.116	379.935
5. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat.....	25.802	144.176
Regulering skat tidligere år.....	0	6.472
Ændring af udskudt skat.....	13.801	115.083
	39.603	265.731

PM Ejendomme A/S

Noter

	2016 kr.	2015 kr.
	Investerings- ejendomme kr.	Investerings- ejendomme kr.
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 01.01.2016.....	20.475.105	20.475.105
Kostpris 31.12.2016	20.475.105	20.475.105
Dagsværdireguleringer primo.....	5.095.677	4.104.029
Årets dagsværdireguleringer.....	-192.237	991.648
Opskrivninger primo.....	4.903.440	5.095.677
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2016.....	25.378.545	25.570.782

Selskabets investeringsejendomme er primært boligudlejningsejendomme og i mindre grad erhvervsnejendomme beliggende i Aabenraa. Investeringssejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi, som opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendommen er udlejet til en række lejere, ligesom der er enkelte tomme lejemål. Afkastkravet udgør mellem 6,25 % og 7,25 % pr. 31.12.2016 (4,5 % - 7,25 % pr. 31.12.2015). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 1,7 mio.kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
7. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 01.01.2016.....	23.900	24.900
Tilgang.....	230.000	0
Afgang.....	0	-1.000
Kostpris 31.12.2016	253.900	23.900
Af- og nedskrivninger primo.....	-12.450	0
Årets afskrivninger.....	-11.450	-12.450
Af- og nedskrivninger ultimo.....	-23.900	-12.450
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2016.....	230.000	11.450

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
8. Egenkapital			
Egenkapital primo.....	500.000	7.971.047	8.471.047
Årets resultat.....		131.930	131.930
	500.000	8.102.977	8.602.977

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

PM Ejendomme A/S

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
9. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver.....	1.514.484	1.500.683
	1.514.484	1.500.683
10. Langfristet gæld		
Prioritetsgæld.....	1.943.617	2.104.112
Kursregulering prioritetsgæld.....	26.815	15.609
Kortfristet del af prioritetsgæld.....	-160.486	-160.436
	1.809.946	1.959.284
Samlet gæld, der forfalder til betaling efter mere end 5 år.....	1.140.642	1.302.818

11. 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.

12. Aktionærforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

ETU Forsikring A/S, Rødekre.

13. Koncernforhold

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