

**PM Ejendomme A/S**

Hærvejen 8, 6230 Rødekro

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

**Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den / 2018

---

Peer Heitmann Madsen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Virksomhedsoplysninger .....	3
Ledespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet .....	5
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse for 2017 .....	11
Balance pr. 31.12.2017 .....	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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Røddekro, den / 2018.

### Direktion

Peer Heitmann Madsen  
Administrerende direktør

### Bestyrelse

Frank Heitmann Madsen  
Formand

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 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 regnskabsbrugerne 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, 20/03 2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Lars Kronow  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19708

Flemming Ravnsbæk  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34150

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er opførelse og 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 2.186 t.kr. mod et overskud på 132 t.kr. i 2016.

Årets resultat er præget af dagsværdireguleringer på bl.a. et færdigbygget projekt i Hammerum.

Selskabets egenkapital udgør ved regnskabsårets udløb 10.789 t.kr.

Der forventes et positivt resultat for 2018.

### 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.

### Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelsen af PM ejendomes regnskab er der anvendt skøn og vurderinger, som påvirker størrelsen af aktiver og dermed resultatet af indeværende og kommende år.

Væsentlige skøn foretages i forbindelse med investeringsejendomme.

### Investeringssejendomme

Ved måling af dagsværdien af Investeringsejendomme anvendes som udgangspunkt en afkastmodel med udgangspunkt i en markedsbestemt nettoindtjening og et afkastkrav baseret på en række forskellige parametre såsom beliggenhed, tomgang, lejernes bonitet mv.

Selskabet besidder et ubebygget areal i Herning. Arealet er under udvikling til opførelse af rækkehuse til udlejning. Ledelsen har, baseret på kvalificerede skøn, indregnet arealet til en dagsværdi på 23.060 t.kr.

Der er naturligvis væsentlig usikkerhed og skønsmæssig vurdering involveret i fastlæggelsen af værdien af investeringsejendommene.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller –tab

Bruttofortjeneste eller –tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på retserhvervelses tidspunktet.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.





**Anvendt regnskabspraksis****Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris 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.

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 markedsforshold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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.

**Likvider**

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**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.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver, omfatter betalinger i forbindelse med opgørelser af forbrugsregnskaber. Periodeafgrænsningsposterne måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

---

 Resultatopgørelse for 2017

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>1.025.179</b>	<b>914.752</b>
Pers onaleomkostninger.....	1	-261.286	-217.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.628.546	-192.237
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.....	2	-19.000	-11.450
<b>Driftsresultat</b> .....		<b>3.373.439</b>	<b>494.065</b>
Andre finansielle indtægter.....	3	34.334	30.193
Andre finansielle omkostninger.....	4	-605.661	-355.116
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b> .....		<b>2.802.112</b>	<b>169.142</b>
Skat af årets resultat.....	5	-616.465	-37.212
<b>Årets resultat</b> .....		<b>2.185.647</b>	<b>131.930</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat til næste år.....		2.185.647	131.930

## PM Ejendomme A/S

## Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme.....	6	68.887.285	25.378.545
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	7	171.000	230.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>		<b>69.058.285</b>	<b>25.608.545</b>
<b>Anlægsaktiver.....</b>		<b>69.058.285</b>	<b>25.608.545</b>
Tilgodehavende skat.....		9.771	0
Andre tilgodehavender.....		4.296.211	1.629.387
Periodeafgrænsningsposter.....		10.271	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>4.316.253</b>	<b>1.629.387</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>6.000.399</b>	<b>129.951</b>
<b>Omsætningsaktiver.....</b>		<b>10.316.651</b>	<b>1.759.338</b>
<b>Aktiver.....</b>		<b>79.374.937</b>	<b>27.367.883</b>

## PM Ejendomme A/S

## Balance pr. 31.12.2017

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
Virksomhedskapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		10.288.625	8.102.978
<b>Egenkapital.....</b>	<b>8</b>	<b>10.788.625</b>	<b>8.602.978</b>
Udsudte skatteforpligtelser.....	9	2.140.720	1.514.484
<b>Hensatte forpligtelser.....</b>		<b>2.140.720</b>	<b>1.514.484</b>
Gæld til kreditinstitutter.....		12.658.776	1.820.818
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>10</b>	<b>12.658.776</b>	<b>1.820.818</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld.....		454.309	160.486
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		50.262.411	14.770.087
Skyldig selskabsskat.....		0	23.411
Bankgæld.....		2.493.754	0
Anden gæld.....		576.341	464.575
Periodeafgrænsningsposter.....		0	11.044
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>53.786.815</b>	<b>15.429.603</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b>		<b>66.445.592</b>	<b>17.250.421</b>
<b>Passiver.....</b>		<b>79.374.937</b>	<b>27.367.883</b>
Pantsætninger og eventualforpligtelser.....	11		
Aktionær- og koncernforhold.....	12-13		

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og løn.....	261.286	217.000
	<b>261.286</b>	<b>217.000</b>
Gennemsnitlig antal ansatte	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver.....	19.000	11.450
	<b>19.000</b>	<b>11.450</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....	30.634	30.193
Øvrige finansielle indtægter.....	3.700	0
	<b>34.334</b>	<b>30.193</b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder.....	308.076	294.237
Renteomkostninger i øvrigt.....	297.585	60.879
	<b>605.661</b>	<b>355.116</b>
<b>5. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat.....	-9.771	25.802
Ændring af udskudt skat.....	626.236	11.410
	<b>616.465</b>	<b>37.212</b>

## Noter

	2017 kr.	2016 kr.
	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 01.01.2017.....	20.475.105	20.475.105
Tilgang.....	40.880.194	0
<b>Kostpris 31.12.2017</b>	<b>61.355.299</b>	<b>20.475.105</b>
Dagsværdireguleringer primo.....	4.903.440	5.095.677
Årets dagsværdireguleringer.....	2.628.546	-192.237
<b>Opskrivninger ultimo.....</b>	<b>7.531.986</b>	<b>4.903.440</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2017.....</b>	<b>68.887.285</b>	<b>25.378.545</b>

Selskabets investeringsejendomme er primært boligudlejningsejendomme og i mindre grad erhvervsejendomme beliggende i Aabenraa og Hammerum. Investeringsejendommene 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 5,00 % og 7,25 % pr. 31.12.2017 (6,25 % - 7,25 % pr. 31.12.2016). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 1,7 mio.kr. Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
<b>7. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 01.01.2017.....	253.900	23.900
Tilgang.....	190.000	230.000
Afgang.....	-253.900	0
<b>Kostpris 31.12.2017</b>	<b>190.000</b>	<b>253.900</b>
Af- og nedskrivninger primo.....	-23.900	-12.450
Årets afskrivninger.....	-19.000	-11.450
Af- og nedskrivninger afhændede aktiver.....	23.900	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo.....</b>	<b>-19.000</b>	<b>-23.900</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2017.....</b>	<b>171.000</b>	<b>230.000</b>

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
<b>8. Egenkapital</b>			
Egenkapital primo.....	500.000	8.102.978	8.602.978
Årets resultat.....		2.185.647	2.185.647
	500.000	10.288.625	10.788.625

Virksomhedskapitalen består af 50 stk. aktier á 10.000 kr.

Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i klasser.

**Noter**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>9. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver.....	2.140.720	1.514.484
	<b>2.140.720</b>	<b>1.514.484</b>
<b>10. Langfristet gæld</b>		
Prioritetsgæld.....	13.113.085	1.943.617
Kursregulering prioritetsgæld.....	-495.301	26.815
Kortfristet del af prioritetsgæld.....	-454.309	-160.486
	<b>12.163.475</b>	<b>1.809.946</b>
Samlet gæld, der forfalder til betaling efter mere end 5 år.....	<b>11.275.505</b>	<b>1.140.642</b>

**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 68.887 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 indkomstsatter 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.

Til sikkerhed for gælden til Totalcredit på 11,8 mio. kr. er der stillet sikkerhed på 6,0 mio. kr.

**12. Aktionærforhold**

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

ETU Forsikring A/S, Rødebro.

**13. Koncernforhold**

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