

---

# ***PM Bolig Invest ApS***

Rosenlunden 10, 5471 Søndersø

## Årsrapport for 2015

---

CVR-nr. 27 37 65 25

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 20/5 2016

Peter Demant Milton  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	12

# **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for PM Bolig Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søndersø, den 20. maj 2016

## **Direktion**

Peter Demant Milton  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i PM Bolig Invest ApS

Vi har revideret årsregnskabet for PM Bolig Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 påtegning på årsregnskabet

## **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.

Odense, den 20. maj 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Poul Erik Jacobsen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

PM Bolig Invest ApS  
Rosenlunden 10  
5471 Søndersø

CVR-nr.: 27 37 65 25  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Nordfyns Kommune

**Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb og salg af fast ejendom samt finansiering og hermed belægtet virksomhed.

**Direktion**

Peter Demant Milton

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Rytterkasernen 21  
Postboks 370  
5100 Odense C

**Pengeinstitut**

Danske Bank  
Flakhaven 1  
5000 Odense C

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>132.603</b>	<b>135.298</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-1.231	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>131.372</b>	<b>135.298</b>
Finansielle indtægter	2	16.068	67
Finansielle omkostninger	3	-153.545	-52.793
<b>Resultat før skat</b>		<b>-6.105</b>	<b>82.572</b>
Skat af årets resultat	4	14.915	-11.224
<b>Årets resultat</b>		<b>8.810</b>	<b>71.348</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		8.810	71.348
		<b>8.810</b>	<b>71.348</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		4.711.750	4.711.750
Installationer		11.080	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>4.722.830</b>	<b>4.711.750</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.722.830</b>	<b>4.711.750</b>
Andre tilgodehavender		4.555	8.152
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.555</b>	<b>8.152</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.630</b>	<b>11.751</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>12.185</b>	<b>19.903</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.735.015</b>	<b>4.731.653</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		604.568	604.568
Overført resultat		598.510	589.700
<b>Egenkapital</b>	6	<b>1.328.078</b>	<b>1.319.268</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	197.712	212.627
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>197.712</b>	<b>212.627</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.947.872	2.969.614
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>2.947.872</b>	<b>2.969.614</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	74.957	65.573
Gæld til tilknyttede virksomheder		65.992	44.590
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		423	0
Anden gæld		119.981	119.981
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>261.353</b>	<b>230.144</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.209.225</b>	<b>3.199.758</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.735.015</b>	<b>4.731.653</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.231	0
	<u>1.231</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	14	67
Kursreguleringer	16.054	0
	<u>16.068</u>	<u>67</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.406	1.101
Andre finansielle omkostninger	152.139	51.692
	<u>153.545</u>	<u>52.793</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	16.342
Årets udskudte skat	-14.915	-5.118
	<u>-14.915</u>	<u>11.224</u>

# Noter til årsrapporten

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>	Installationer <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	3.905.660	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>12.311</u>
Kostpris 31. december	<u>3.905.660</u>	<u>12.311</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>806.090</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december	<u>806.090</u>	<u>0</u>
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>1.231</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>1.231</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>4.711.750</u></b>	<b><u>11.080</u></b>

## 6 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver <u>DKK</u>	Overført resultat <u>DKK</u>	I alt <u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	125.000	604.568	589.700	1.319.268
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8.810</u>	<u>8.810</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>604.568</u></b>	<b><u>598.510</u></b>	<b><u>1.328.078</u></b>

Selskabskapitalen består af 125.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 7 Hensættelse til udskudt skat

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Materielle anlægsaktiver	216.808	228.347
Låneomkostninger	-6.243	-15.720
Skattemæssigt underskud til fremførelse	<u>-12.853</u>	<u>0</u>
	<b><u>197.712</u></b>	<b><u>212.627</u></b>

# Noter til årsrapporten

## 8 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:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.631.439	2.506.949
Mellem 1 og 5 år	316.433	462.665
Langfristet del	<u>2.947.872</u>	<u>2.969.614</u>
Inden for 1 år	<u>74.957</u>	<u>65.573</u>
	<b><u>3.022.829</u></b>	<b><u>3.035.187</u></b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	4.711.750	4.711.750
---	-----------	-----------

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

## 10 Nærtstående parter og ejerforhold

### Grundlag

#### Transaktioner

Der har ikke i årets løb, bortset fra koncerninterne transaktioner og normalt ledelsesvederlag, været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, ledende medarbejdere, væsentlige aktionærer, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

# Noter til årsrapporten

## 10 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)

### Ejerforhold

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

Peter Milton Holding ApS, Rosenlunden 10, 5471 Søndersø

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for PM Bolig Invest ApS for 2015 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 er aflagt i DKK.

### 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

Nettoomsætningensom består af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når denne forfalder til betaling.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter udgifter til vedligeholdelse, forbrugsafgifter, ejendomsskatter mv.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

# Regnskabspraksis

## 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 moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme optages til vurderet markedsværdi. Markedsværdien fastsættes ved en periodevis vurdering af ejendommene, baseret på markedets afkastkrav, ejendommens forventede afkast og vedligeholdelsesstand. Opskrives ejendommen henlægges opskrivningen på opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen. Det anføres, at opskrivningen er reduceret med den udskudte skat på 25%. Årets værdiregulering af ejendomme føres over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger til dagsværdien.

Der foretages ikke regnskabsmæssige afskrivninger på ejendomme.

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

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Egenkapital

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

# Regnskabspraksis

## Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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