



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**JEMO EJENDOMME APS**  
**HELGE NIELSENS ALLÉ 6C, 8723 LØSNING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 14. juni 2016

---

Per Mortensen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Noter.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Jemo Ejendomme ApS Helge Nielsens Allé 6C 8723 Løsning
	CVR-nr.: 29 22 61 56 Stiftet: 1. januar 2006 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Per Mortensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle
<b>Pengeinstitut</b>	Arbejdernes Landsbank Rådhusstorvet 11 8700 Horsens

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Jemo Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 10. juni 2016

Direktion

---

Per Mortensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejeren i Jemo Ejendomme ApS*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Jemo Ejendomme 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 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### **Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" og ledelsesberetningens afsnit "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed som knytter sig til indregning og måling af investeringsejendomme.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note "Usikkerhed ved going concern" og ledelsesberetningens afsnit "Særlige risici", hvoraf det fremgår, at selskabets ledelse har sikret sig, at finansieringen af driften for det kommende år er garanteret.

## ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet i strid med selskabsloven har ydet lån til anpartshaver, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Uden at har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet i strid med momsloven ikke har indsendt momsangivelser rettidigt til SKAT, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

### **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.

Vejle, den 10. juni 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Skov  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er opførelse og udlejning af investeringsejendomme. Endvidere har selskabet aktiviteter omkring byggeri for fremmed regning og byggeri for egen regning med videresalg for øje.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som fastsættes en gang årligt i forbindelse med udarbejdelse af selskabets årsrapport, i henhold til fastsatte afkastkrav. Der vil altid være usikkerhed om afkastets størrelse, hvilket betyder, at et ændret afkastkrav kan påvirke værdiansættelsen i investeringsejendommene i væsentligt omfang.

Der er for beboelsesejendomme anvendt et afkastkrav mellem 5,5 % og 7 %, mens der for erhvervsejendomme er anvendt et afkast på mellem 6,5 % og 8 %. En ændring af afkastkravet med +/- 0,5% medfører en ændret værdiansættelse på ca. 2.500 tkr. for hele ejendomsporteføljen.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket af positiv dagsværdiregulering af investeringsejendomme med 3.367 tkr.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Særlige risici

Som følge af tidligere års realiserede underskud samt selskabets investeringer er likviditeten presset. Den fortsatte drift er således afhængig af en opretholdelse af selskabets nuværende kreditfaciliteter samt en fremadrettet overskudsgivende drift.

Selskabets ledelse forventer at den positive udvikling i året kan fastholdes fremadrettet og forventer på baggrund af en høj udlejningsprocent på selskabets ejendomme, at selskabet vil levere et fortsat positivt resultat i 2016.

Selskabet har opnået kredittilsagn fra pengeinstitut vedrørende de nuværende kreditrammer, som ledelsen anser for tilstrækkelige til gennemførelse af kommende års drift. Kredittilsagnet er givet under forudsætning af, at selskabet opnår positiv drift i 2016 samt at afdragsprofilen på selskabets banklån overholdes.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Jemo Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fraga 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, 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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-8 år	0-20%

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

**Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og direkte produktionsomkostninger.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.648.550</b>	<b>1.393.893</b>
Personaleomkostninger.....	1	-795.079	-772.589
Andre driftsomkostninger.....		-11.666	-500.000
Nedskrivning af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver.....		-145.538	0
Af- og nedskrivninger.....		-212.744	-223.164
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		3.366.907	0
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		-9.982	20.708
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>3.840.448</b>	<b>-81.152</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	79.886	9.745
Andre finansielle omkostninger.....		-756.164	-2.411.707
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>3.164.170</b>	<b>-2.483.114</b>
Skat af årets resultat.....	3	-376.364	133.471
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>2.787.806</b>	<b>-2.349.643</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		2.787.806	-2.349.643
<b>I ALT</b> .....		<b>2.787.806</b>	<b>-2.349.643</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		1.335.898	1.364.286
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		279.705	680.726
Investeringsjendomme.....		35.765.675	32.398.768
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>37.381.278</b>	<b>34.443.780</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>37.381.278</b>	<b>34.443.780</b>
Råvarer og hjælpematerialer.....		0	6.747
Varer under fremstilling.....		3.091.014	3.653.239
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>3.091.014</b>	<b>3.659.986</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		173.318	366.389
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	5	0	0
Periodeafgrænsningsposter.....		0	14.419
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>173.318</b>	<b>380.808</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		960	9.024
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>960</b>	<b>9.024</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.265.292</b>	<b>4.049.818</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>40.646.570</b>	<b>38.493.598</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger.....		459.060	459.060
Overført overskud.....		527.973	-2.259.833
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>1.112.033</b>	<b>-1.675.773</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	7	376.364	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>376.364</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		20.985.034	21.546.106
Banklån.....		9.436.156	9.729.888
Anden gæld.....		607.600	527.425
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>31.028.790</b>	<b>31.803.419</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	915.271	942.836
Gæld til pengeinstitutter.....		6.755.619	6.955.878
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		330.999	172.257
Anden gæld.....		127.494	294.981
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>8.129.383</b>	<b>8.365.952</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>39.158.173</b>	<b>40.169.371</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>40.646.570</b>	<b>38.493.598</b>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Usikkerhed ved going concern	11		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	12		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Løn og gager.....	708.869	678.664	
Pensioner.....	67.943	72.328	
Omkostninger til social sikring.....	10.107	10.229	
Andre personaleomkostninger.....	8.160	11.368	
	<b>795.079</b>	<b>772.589</b>	
 <b>Andre finansielle indtægter</b>			 <b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	79.886	9.745	
	<b>79.886</b>	<b>9.745</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			 <b>3</b>
Regulering af udskudt skat.....	376.364	-133.471	
	<b>376.364</b>	<b>-133.471</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>4</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015.....	1.207.262	1.067.841	29.126.570
Afgang.....	0	-389.500	0
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>1.207.262</b>	<b>678.341</b>	<b>29.126.570</b>
 Opskrivninger 1. januar 2015.....	212.141	376.400	0
<b>Opskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>212.141</b>	<b>376.400</b>	<b>0</b>
 Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	55.117	763.515	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-172.834	0
Årets afskrivninger .....	28.388	184.355	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>83.505</b>	<b>775.036</b>	<b>0</b>
 Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.	0	0	3.272.198
Årets værdireguleringer.....	0	0	3.366.907
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.639.105</b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015..</b>	<b>1.335.898</b>	<b>279.705</b>	<b>35.765.675</b>
 Regnskabsmæssig værdi af opskrivninger.....	201.072	195.840	

## NOTER

### Note

#### Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse

5

Tilgodehavender hos ledelsen med i alt 135.587 kr. Udlånet forrentes med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10 %, p.t. svarende til 10,05 %. Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for udlånet. Der er i årets løb sket tilbagebetaling på lånet med 14.806 kr. Tilgodehavendet på 135.587 kr. er nedskrevet til kr. 0.

Tilgodehavender hos ledelsen udover ovenstående med i alt 136.825 kr. indgår i selskabets tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser. Der er ikke foretaget forrentning heraf, da der er tale om almindeligt forretningsstilgodehavende efter selskabets normale kreditter. Der er indbetalt 110.000 kr. efter status på tilgodehavendet.

#### Egenkapital

6

	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	459.060	-2.259.833	-1.675.773
Forslag til årets resultatdisponering.....			2.787.806	2.787.806
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>125.000</b>	<b>459.060</b>	<b>527.973</b>	<b>1.112.033</b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

#### Hensættelse til udskudt skat

7

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på varebeholdninger, materielle anlægsaktiver samt gæld til kreditinstitutter.

Beløbet specificeres således:

	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
Grunde og bygninger.....	1.335.898	1.335.898	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	279.705	0	279.705
Investeringsjendomme.....	35.765.675	28.811.300	6.954.375
Varer under fremstilling.....	3.091.014	3.736.552	-645.538
Gæld til kreditinstitutter.....	-21.558.155	-21.553.509	-4.646
Låneomkostninger.....	0	285.706	-285.706
Skattemæssigt underskud.....	0	4.587.443	-4.587.443
	<b>18.914.137</b>	<b>17.203.390</b>	<b>1.710.747</b>
Udskudt skat.....			<b>376.364</b>

#### Langfristede gældsforpligtelser

8

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	22.118.942	21.558.155	573.121	18.510.000
Banklån.....	10.027.888	9.730.156	294.000	7.906.000
Anden gæld.....	599.425	655.750	48.150	607.600
	<b>32.746.255</b>	<b>31.944.061</b>	<b>915.271</b>	<b>27.023.600</b>



## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

9

*Operationel leasing*

Selskabet har indgået operationel leasingaftale med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 15 tkr.

Leasingkontrakten har en restløbetid på 21 måneder med en samlet restleasingydelse på 56 tkr.

*Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed PM Holding, Vejle ApS og søstervirksomhed PMO Invest ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatte som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for PM Holding, Vejle ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

10

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 21.558 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 37.102 tkr.

Pengeinstitut har pant i fast ejendom for i alt 17.900 tkr. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er 40.193 tkr.

**Usikkerhed ved going concern**

11

Som følge af tidligere års realiserede underskud samt selskabets investeringer er likviditeten presset. Den fortsatte drift er således afhængig af en opretholdelse af selskabets nuværende kreditfaciliteter samt en fremadrettet overskudsgivende drift.

Selskabets ledelse forventer at den positive udvikling i året kan fastholdes fremadrettet og forventer på baggrund af en høj udlejningsprocent på selskabets ejendomme, at selskabet vil levere et fortsat positivt resultat i 2016.

Selskabet har opnået kredittilsagn fra pengeinstitut vedrørende de nuværende kreditrammer, som ledelsen anser for tilstrækkelige til gennemførelse af kommende års drift. Kredittilsagnet er givet under forudsætning af, at selskabet opnår positiv drift i 2016 samt at afdragsprofilen på selskabets banklån overholdes.

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

12

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som fastsættes en gang årligt i forbindelse med udarbejdelse af selskabets årsrapport, i henhold til fastsatte afkastkrav. Der vil altid være usikkerhed om afkastets størrelse, hvilket betyder, at et ændret afkastkrav kan påvirke værdiansættelsen i investeringsejendommene i væsentligt omfang.

Der er for beboelsesejendomme anvendt et afkastkrav mellem 5,5 % og 7 %, mens der for erhvervs ejendomme er anvendt et afkast på mellem 6,5 % og 8 %. En ændring af afkastkravet med +/- 0,5% medfører en ændret værdiansættelse på ca. 2.500 tkr. for hele ejendomsporteføljen.