

**PM Ejendomme Horsens ApS**

**Stensballe Strandvej 135**

**8700 Horsens**

**CVR-nr. 30 35 46 21**

**Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 22/03 2017

---

Poul Kjær Madsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	10
Balance 31. december 2016	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

PM Ejendomme Horsens ApS  
Stensballe Strandvej 135  
8700 Horsens

CVR-nr.: 30 35 46 21  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 7. marts 2007  
Hjemsted: Horsens

### Direktion

Poul Kjær Madsen

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for PM Ejendomme Horsens 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 16. marts 2017

### Direktion

Poul Kjær Madsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i PM Ejendomme Horsens ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PM Ejendomme Horsens ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 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. Fejlinformationer 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 blandt andet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 16. marts 2017

### **Roesgaard & Partners**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Flemming Nymann  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage udlejning samt handel og investering og dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 137.390, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 4.015.113.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PM Ejendomme Horsens ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover 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 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter omfatter skatter og offentlige afgifter, forsikring, renovation/rengøring og vedligeholde.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	15 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

#### *Udbytte*

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter realkreditgæld, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>92.572</b>	<b>120.179</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(40.881)	(184.743)
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>51.691</b>	<b>(64.564)</b>
Finansielle indtægter		426.499	807.320
Finansielle omkostninger		(302.009)	(346.695)
<b>Resultat før skat</b>		<b>176.181</b>	<b>396.061</b>
Skat af årets resultat	1	(38.791)	(105.535)
<b>Årets resultat</b>		<b>137.390</b>	<b>290.526</b>
Foreslået udbytte		51.700	49.900
Ekstraordinært udbytte		846.700	0
Overført resultat		(761.010)	240.626
		<b>137.390</b>	<b>290.526</b>

**Balance 31. december 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.999.190	2.040.071
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>1.999.190</u>	<u>2.040.071</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.999.190</u>	<u>2.040.071</u>
Selskabsskat		945	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>945</u>	<u>0</u>
Værdipapirer		2.595.672	2.793.945
<b>Værdipapirer</b>		<u>2.595.672</u>	<u>2.793.945</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.259.175</u>	<u>1.300.142</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>3.855.792</u>	<u>4.094.087</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>5.854.982</u>	<u>6.134.158</u>

**Balance 31. december 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.838.413	4.599.423
Foreslået udbytte for regnskabsåret		51.700	49.900
<b>Egenkapital</b>		<b><u>4.015.113</u></b>	<b><u>4.774.323</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	3	<u>342.396</u>	<u>351.191</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>342.396</u></b>	<b><u>351.191</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>860.693</u>	<u>860.693</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>860.693</u></b>	<b><u>860.693</u></b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.500	4.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		601.370	15.543
Selskabsskat		0	107.464
Anden gæld		<u>30.910</u>	<u>20.444</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>636.780</u></b>	<b><u>147.951</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.497.473</u></b>	<b><u>1.008.644</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.854.982</u></b>	<b><u>6.134.158</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for</u> <u>regnskabs-</u> <u>året</u>	<u>Foreslået</u> <u>ekstraordinæ</u> <u>rt udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	4.599.423	49.900	0	4.774.323
Betalt ordinært udbytte	0	0	(49.900)	0	(49.900)
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(846.700)	(846.700)
Årets resultat	0	(761.010)	51.700	846.700	137.390
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>125.000</b>	<b>3.838.413</b>	<b>51.700</b>	<b>0</b>	<b>4.015.113</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	47.586	137.146
Årets udskudte skat	(8.795)	(32.840)
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>1.229</u>
	<b><u>38.791</u></b>	<b><u>105.535</u></b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>Grunde og byg-</u></b>
		<b><u>ninger</u></b>
Kostpris 1. januar 2016		<u>2.408.000</u>
Kostpris 31. december 2016		<u>2.408.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016		367.929
Årets afskrivninger		<u>40.881</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016		<u>408.810</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>		<b><u>1.999.190</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b>3 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2016	351.191	381.056
Anvendt i året	<u>(8.795)</u>	<u>(29.865)</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2016</b>	<b><u>342.396</u></b>	<b><u>351.191</u></b>
Materielle anlægsaktiver	342.396	384.031
Skattemæssigt underskud	<u>0</u>	<u>(32.840)</u>
	<b><u>342.396</u></b>	<b><u>351.191</u></b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	791.309	860.693
Mellem 1 og 5 år	<u>69.384</u>	<u>0</u>
Langfristet del	860.693	860.693
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>860.693</u></b>	<b><u>860.693</u></b>

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet pantesikkerhed for prioritetsgæld i ejendomme i behold.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 861, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 udgør t.kr. 1.999.