PM Ejendomme II ApS

Hærvejen 8, 6230 Rødekro

CVR-nr. 31 59 77 06

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den / 2018

_____

Peer Heitmann Madsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Virksomhedsoplysninger 3
Ledelsespåtegning 4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 5
Ledelsesberetning 7
Anvendt regnskabspraksis 8
Balance pr. 31.12.2017 11
Noter 13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

PM Ejendomme II ApS

Hærvejen 8

6230 Rødekro

CVR-nr.: 31 59 77 06

Hjemstedskommune: Aabenraa

Direktion

Peer Heitmann Madsen

Revision

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for PM Ejendomme II 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødekro, den / 2018.

Direktion

Peer Heitmann Madsen
Administrerende direktør

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i PM Ejendomme II ApS

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for PM Ejendomme II ApS 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.

- 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	Flemming Ravnsbæk
statsautoriseret revisor	statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19708	MNE-nr. mne34150

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme til bolig og erhverv samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud 1.298 t.kr. mod et overskud på 546 t.kr. i 2016.
Selskabets egenkapital udgør ved regnskabsårets udløb 6.936 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.

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.

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 acontoskatteordningen 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.

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balance opgjort som beregnet skat af året skattepligtige indkomst, reguleret for betalt aconto skat.

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

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.
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 beregningen 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 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

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttoresultat……..		**1.174.499**	**1.006.057**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme……		634.699	89.843
Driftsresultat……..……		1.809.198	1.095.900
Andre finansielle indtægter……		4.080	0
Andre finansielle omkostninger……..	1	-328.461	-421.754
Resultat før skat……		**1.484.818**	**674.146**
Skat af årets resultat……	2	-187.026	-128.547
Årets resultat……		**1.297.792**	**545.599**

Forslag til resultatdisponering

Overført til næste år……..	1.297.792	545.599

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		24.832.822	24.198.123
Materielle anlægsaktiver	3	**24.832.822**	**24.198.123**
Anlægsaktiver		**24.832.822**	**24.198.123**
Andre tilgodehavender		124.485	36.135
Periodeafgrænsningsposter		0	25.014
Tilgodehavender		**124.485**	**61.149**
Likvide beholdninger		**6.068**	**165.784**
Omsætningsaktiver		**130.553**	**226.933**
Aktiver		**24.963.375**	**24.425.056**

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		6.811.458	5.513.666
Egenkapital	4	**6.936.458**	**5.638.666**
Prioritetsgæld		8.023.755	8.455.821
Langfristede gældsforpligtelser	5	**8.023.755**	**8.455.821**
Kortfristet del af prioritetsgæld		428.156	428.031
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.907.489	9.265.606
Skyldig selskabsskat		187.026	128.547
Anden gæld		468.779	466.387
Periodeafgrænsningsposter		11.712	41.998
Kortfristede gældsforpligtelser		**10.003.163**	**10.330.569**
Gældsforpligtelser		**18.026.918**	**18.786.390**
Passiver		**24.963.375**	**24.425.056**
Pantsætninger og eventualforpligtelser	6		
Aktionær- og koncernforhold	7-8		

Noter

	2017 kr.	2016 kr.
1. Finansielle omkostninger		
Renteudgifter, bank	713	1.034
Renteudgifter, prioritetslån	149.250	156.535
Renter tilknyttede virksomheder	178.498	183.546
Andre finansielle omkostninger	0	80.638
	328.461	**421.754**
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	187.026	128.547
	187.026	**128.547**

	Investerings ejendomme kr.	Investerings ejendomme kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 01.01.2017	30.895.294	30.895.294
Kostpris 31.12.2017	**30.895.294**	**30.895.294**
Dagsværdireguleringer 01.01.2017	-6.697.171	-6.787.014
Årets dagsværdireguleringer	634.699	89.843
Dagsværdireguleringer 31.12.2017	**-6.062.472**	**-6.697.171**
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2017	**24.832.822**	**24.198.123**

Selskabets investeringsejendomme er primært boligudlejningsejendomme og i mindre grad erhvervsejendomme beliggende i Aabenraa. 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 5,9 % og 6,65 % pr. 31.12.2017 (6,00 % - 6,50 % pr. 31.12.2016). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 1,8 mio.kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter

	Selskabs-kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
4. Egenkapital			
Saldo 01.01.2017	125.000	5.513.666	5.638.666
Årets resultat		1.297.792	1.297.792
Egenkapital 31.12.2017	**125.000**	**6.811.458**	**6.936.458**

	2017 kr.	2016 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld	8.352.255	8.811.065
Kursregulering prioritetsgæld	99.656	72.787
Kortfristet del af prioritetsgæld	-428.156	-428.031
	8.023.755	**8.455.821**
Samlet gæld, der forfalder til betaling efter mere end 5 år	**6.211.368**	**6.649.162**

6. Pantsætninger og eventualforpligtelser

Prioritetsgæld og gæld til tilknyttede virksomheder er sikret ved pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	**24.832.822**	**24.198.123**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PHM 2010 ApS som administrationsselskab. 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.

7. Anpartsforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheer eller pålydende værdi:

ETU Forsikring A/S, Rødekro

8. Koncernforhold

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