

P.M. Olsen Ejendomme A/S

CVR-nr. 32668240

Ndr. Ringgade 1

4200 Slagelse

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.03.2016

Dirigent

Navn: Jens Iversen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

P.M. Olsen Ejendomme A/S

Ndr. Ringgade 1

4200 Slagelse

CVR-nr.: 32668240

Hjemsted: Slagelse

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Jens Iversen, formand

Jess Andersen

Mogens Dahl-Nielsen

Direktion

Jess Andersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ndr. Ringgade 70A

4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for P.M. Olsen Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

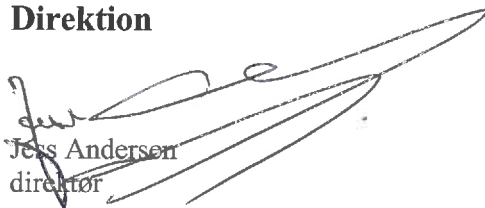
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 08.03.2016

Direktion

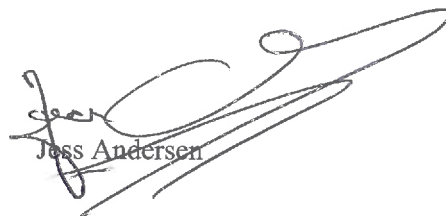


Jess Andersen
direktør

Bestyrelse



Jens Iversen
formand



Jess Andersen



Mogens Dahl-Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i P.M. Olsen Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for P.M. Olsen Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

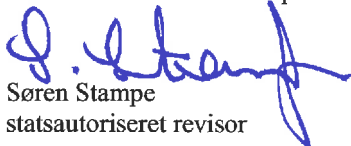
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Slagelse, den 08.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Søren Stampe
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom samt køb og salg af grunde og bygninger.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 494 t.kr. Egenkapitalen udgør 8.353 t.kr. efter indregning af årets resultat. Egenkapitalen er påvirket af en positiv udvikling på den indregnede værdi af de finansielle kontrakter på 191 t.kr.

Selskabets investering i tilbygningen i forbindelse med en udvidelse af udstillingsarealet til P.M. Olsen A/S er aktiveret i året.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, i takt med lejen finder sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Grunde erhvervet med videresalg for øje måles til salgsværdi. Der afskrives ikke på grunde. Op- og nedskrivning foretages på baggrund af eksterne mæglervurderinger. Op- og nedskrivning bogføres direkte på egenkapitalen med fradrag af udskudt skat.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning		2.578.000	1.798
Andre driftsindtægter		60.000	103
Andre eksterne omkostninger		(133.039)	(104)
Ejendomsomkostninger		<u>(180.331)</u>	<u>(111)</u>
Bruttoresultat		2.324.630	1.686
Af- og nedskrivninger	1	<u>(786.527)</u>	<u>(644)</u>
Driftsresultat		1.538.103	1.042
Andre finansielle indtægter	2	18.172	2
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(938.744)</u>	<u>(848)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		617.531	196
Skat af ordinært resultat	4	<u>(124.015)</u>	<u>(59)</u>
Årets resultat		<u>493.516</u>	<u>137</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>493.516</u>	<u>137</u>
		<u>493.516</u>	<u>137</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		37.138.178	33.208
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	2.356
Materielle anlægsaktiver	5	<u>37.138.178</u>	<u>35.564</u>
Anlægsaktiver		<u>37.138.178</u>	<u>35.564</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		256.250	256
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6	0	38
Andre tilgodehavender		0	620
Tilgodehavender		<u>256.250</u>	<u>914</u>
Likvide beholdninger		<u>15.678</u>	<u>22</u>
Omsætningsaktiver		<u>271.928</u>	<u>936</u>
Aktiver		<u><u>37.410.106</u></u>	<u><u>36.500</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital	7	1.100.000	1.100
Reserve for opskrivninger		866.250	866
Overført overskud eller underskud		6.386.545	5.702
Egenkapital		<u>8.352.795</u>	<u>7.668</u>
Udskudt skat	8	1.691.703	1.430
Hensatte forpligtelser		<u>1.691.703</u>	<u>1.430</u>
Gæld til realkreditinstitutter		14.307.058	12.591
Bankgæld		5.130.827	5.831
Kreditinstitutter i øvrigt		1.135.410	1.385
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>20.573.295</u>	<u>19.807</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	1.669.622	1.415
Bankgæld	10	0	2.361
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.096	74
Gæld til tilknyttede virksomheder	11	4.094.514	3.118
Anden gæld	12	922.144	627
Periodeafgrænsningsposter		75.937	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.792.313</u>	<u>7.595</u>
Gældsforpligtelser		<u>27.365.608</u>	<u>27.402</u>
Passiver		<u>37.410.106</u>	<u>36.500</u>
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	15		
Koncernforhold	16		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskrivnin- ger kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.100.000	866.250	5.702.084	7.668.334
Værdireguleringer	0	0	190.945	190.945
Årets resultat	0	0	493.516	493.516
Egenkapital ultimo	1.100.000	866.250	6.386.545	8.352.795

Noter

	2015	2014
	kr.	t.kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	786.527	644
	786.527	644
	2015	2014
	kr.	t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.936	2
Dagsværdireguleringer	16.236	0
	18.172	2
	2015	2014
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	200.818	101
Renteomkostninger i øvrigt	722.772	732
Øvrige finansielle omkostninger	15.154	15
	938.744	848
	2015	2014
	kr.	t.kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	145.119	61
Effekt af ændrede skattesatser	(21.104)	(2)
	124.015	59

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Materielle anlægsaktiver under udførelse kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	37.386.061	2.355.763
Tilgange	4.716.209	0
Afgange	0	(2.355.763)
Kostpris ultimo	42.102.270	0
Opskrivninger primo	1.155.000	0
Opskrivninger ultimo	1.155.000	0
Af- og nedskrivninger primo	(5.332.565)	0
Årets afskrivninger	(786.527)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(6.119.092)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	37.138.178	0

6. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

	2015 kr.	2014 t.kr.
P.M. Olsen 2 A/S	0	38

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominal værdi kr.
7. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	1.100	1.000,00	1.100.000
	1.100		1.100.000

	2015 kr.	2014 kr.	2013 kr.	2012 kr.
Bevægelser i virksomhedskapitalen				
Virksomhedskapital primo	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.000.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	100.000
Virksomhedskapital ultimo	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
8. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	2.534.184	2.248
Gældsforpligtelser	(6.137)	(6)
Fremførbare skattemæssige underskud	(836.344)	(812)
	<u>1.691.703</u>	<u>1.430</u>

	Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	765	895.480	14.307.058	10.849.942
Bankgæld	650	774.142	5.130.827	2.753.556
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	1.135.410	911.655
	<u>1.415</u>	<u>1.669.622</u>	<u>20.573.295</u>	<u>14.515.153</u>

10. Bankgæld

Bankgæld består af byggekredit.

11. Gæld til tilknyttede virksomheder

	2015 kr.	2014 t.kr.
P.M. Olsen A/S	<u>4.094.514</u>	<u>3.118</u>

	2015 kr.	2014 t.kr.
12. Anden gæld		
Moms og afgifter	265.144	0
Deposita	657.000	627
	<u>922.144</u>	<u>627</u>

13. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jess Andersen Holding, Slagelse A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 30.763 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 10.200 t.kr. i selskabets ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 28.917 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Virksomheden har kautioneret for tilknyttede virksomheders bankgæld. Bankgælden i tilknyttede virksomheder udgør 10.744 t.kr.

15. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

P. M. Olsen A/S, Slagelse ejer alle aktier i virksomheden og har dermed bestemmende indflydelse på denne.

16. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Jess Andersen Holding, Slagelse A/S CVR-nr. 19 74 40 78