



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

ÅRSRAPPORT

2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. juni 2015

Per Mortensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Direktion	Per Mortensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank Rådhusstorvet 11 8700 Horsens

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 26. juni 2015

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 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 "Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold" og ledelsesberetningens afsnit "Forventninger til fremtiden", hvoraf det fremgår, at selskabets ledelse har sikret sig, at finansieringen af driften for det kommende år er garanteret.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

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 26. juni 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

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 afkastes størrelse, hvilket betyder, at et ændret afkastkrav kan påvirke værdiansættelsen i investeringsejendommene i væsentligt omfang.

En ændring af afkastkravet for den enkelte ejendom med +/- 1% medfører en ændret værdiansættelse på ca. 5.400 tkr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for meget utilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket af en nedskrivning på 500 tkr. vedrørende varer under fremstilling, som består af grunde og byggeprojekter samt nedskrivning af tilgodehavender med i alt 587 tkr.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Det er ledelsens forventning, at selskabets kapitalforhold kan reetableres via positiv indtjening i de kommende regnskabsår.

Selskabet har i løbet af 2014 fået refinansieret ejendommene og indgået nye låneaftaler med pengeinstitut, som sikrer en væsentlig fremtidig årlig rentebesparelse, hvilket sammen med en høj udlejningsprocent forventes at medføre et positivt resultat i 2015.

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 for det kommende år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Jemo Ejendomme ApS for 2014 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 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængig af nettoværdien af salgssummen med fradrag af acontofaktureringer og -betalinger.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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	2014 kr.	2013 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.893.893	1.953.206
Personaleomkostninger.....	1	-772.589	-951.282
Nedskrivning af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver.....		-500.000	0
Af- og nedskrivninger.....		-223.164	-152.209
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-72.905
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		20.708	2.927
DRIFTSRESULTAT		-81.152	779.737
Andre finansielle indtægter.....	2	9.745	130.185
Andre finansielle omkostninger.....		-2.411.707	-2.040.218
RESULTAT FØR SKAT		-2.483.114	-1.130.296
Skat af årets resultat.....	3	133.471	300.246
ÅRETS RESULTAT		-2.349.643	-830.050
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-2.349.643	-830.050
I ALT		-2.349.643	-830.050

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger.....		1.364.286	1.364.286
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		680.726	1.024.059
Investeringsjendomme.....		32.398.768	22.434.248
Materielle anlægsaktiver.....	4	34.443.780	24.822.593
ANLÆGSAKTIVER.....		34.443.780	24.822.593
Råvarer og hjælpematerialer.....		6.747	112.391
Varer under fremstilling.....		3.653.239	4.153.239
Varebeholdninger.....		3.659.986	4.265.630
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		366.389	115.721
Igangværende arbejder for fremmed regning.....		0	49.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	341.949
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	5	0	0
Periodeafgrænsningsposter.....		14.419	0
Tilgodehavender.....		380.808	506.670
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		9.024	27.099
Værdipapirer.....		9.024	27.099
Likvider.....		0	4
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.049.818	4.799.403
AKTIVER.....		38.493.598	29.621.996

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger.....		459.060	426.060
Overført overskud.....		-2.259.833	89.810
EGENKAPITAL.....	6	-1.675.773	640.870
Hensættelse til udskudt skat.....		0	138.640
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	138.640
Gæld til realkreditinstitutter.....		21.546.106	14.671.173
Banklån.....		9.729.888	0
Anden gæld.....		527.425	486.250
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	31.803.419	15.157.423
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	942.836	354.114
Gæld til pengeinstitutter.....		6.955.878	12.876.943
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		172.257	89.602
Anden gæld.....		294.981	364.404
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.365.952	13.685.063
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		40.169.371	28.842.486
PASSIVER.....		38.493.598	29.621.996
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		
Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	11		

NOTER

	2014 kr.	2013 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	678.664	838.698	
Pensioner.....	72.328	85.947	
Omkostninger til social sikring.....	10.229	12.857	
Andre personaleomkostninger.....	11.368	13.780	
	772.589	951.282	
 Andre finansielle indtægter			 2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	129.741	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	9.745	444	
	9.745	130.185	
 Skat af årets resultat			 3
Regulering af udskudt skat.....	-133.471	-281.341	
Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats.....	0	-18.905	
	-133.471	-300.246	
 Materielle anlægsaktiver			 4
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2014.....	1.207.262	1.227.841	19.162.050
Tilgang.....	0	0	9.964.520
Afgang.....	0	-160.000	0
Kostpris 31. december 2014.....	1.207.262	1.067.841	29.126.570
 Opskrivninger 1. januar 2014.....	184.310	376.400	0
Årets opskrivninger.....	27.831	0	0
Opskrivninger 31. december 2014.....	212.141	376.400	0
 Af- og nedskrivninger 1. januar 2014.....	27.286	580.182	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-12.000	0
Årets afskrivninger.....	27.831	195.333	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2014.....	55.117	763.515	0
 Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2014.	0	0	3.272.198
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2014.....	0	0	3.272.198
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014..	1.364.286	680.726	32.398.768
 Regnskabsmæssig værdi af opskrivninger.....	205.315	301.120	

NOTER

Note

Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse

5

Tilgodehavender hos ledelsen med i alt 150.393 kr. Udlånet forrentes med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10 %, p.t. svarende til 10,2 %. Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for udlånet. Der er i årets løb ikke foretaget tilbagebetaling på lånet. Tilgodehavendet på 150.393 kr. er nedskrevet til kr. 0.

Tilgodehavender hos ledelsen udover ovenstående med i alt 250.635 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. Tilgodehavendet er indbetalt i januar 2015.

Egenkapital

6

	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2014.....	125.000	426.060	89.810	640.870
Årets værdireguleringer.....		33.000		33.000
Forslag til årets resultatdisponering.....			-2.349.643	-2.349.643
Egenkapital 31. december 2014.....	125.000	459.060	-2.259.833	-1.675.773

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser

7

	1/1 2014 gæld i alt	31/12 2014 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	15.025.287	22.118.942	572.836	19.167.237
Banklån.....	0	10.027.888	298.000	8.524.000
Anden gæld.....	486.250	599.425	72.000	527.425
	15.511.537	32.746.255	942.836	28.218.662

NOTER**Note****Eventualposter mv.****8***Operationel leasing*

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 32 tkr.

Leasingkontrakterne har en restløbetid på 6 og 33 måneder med en samlet restleasingydelse på 99 tkr.

Udskudt skatteaktiv

Selskabet har et udskudt skatteaktiv, hovedsageligt bestående af skattemæssige underskud, med regnskabsmæssig værdi på 325 tkr. til fremtidig udnyttelse. Dette skatteaktiv er ikke indregnet i balancen.

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 kildeskatter som udbytteskat.

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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**9**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.119 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 33.763 tkr.

Pengeinstitut har pant i fast ejendom for i alt 17.900 tkr. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er 37.416 tkr.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**10**

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 afkastes størrelse, hvilket betyder, at et ændret afkastkrav kan påvirke værdiansættelsen i investeringsejendommene i væsentligt omfang.

En ændring af afkastkravet for den enkelte ejendom med +/- 1% medfører en ændret værdiansættelse på ca. 5.400 tkr.

Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold**11**

Det er ledelsens forventning, at selskabets kapitalforhold kan reetableres via positiv indtjening i de kommende regnskabsår.

Selskabet har i løbet af 2014 fået refinansieret ejendommene og indgået nye låneaftaler med pengeinstitut, som sikrer en væsentlig fremtidig årlig rentebesparelse, hvilket sammen med en høj udlejningsprocent forventes at medførte et positivt resultat i 2015.

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 for det kommende år.