



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

PBH 25.450 APS
FILOSOFGANGEN 15, 5000 ODENSE C
ÅRSRAPPORT
2015
19. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. maj 2016

Karsten Bill Rasmussen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5-6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	PBH 25.450 ApS Filosofgangen 15 5000 Odense C Telefon: 6614 5484 Telefax: 6614 5469 E-mail: adm@cityhuset.dk CVR-nr.: 20 05 32 08 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Karsten Bill Rasmussen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S Mageløs 8 5100 Odense C
Advokat	Focus Advokater Englandsgade 25 5000 Odense C
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 30. maj 2016 på selskabets adresse.

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for PBH 25.450 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.

Odense, den 19. maj 2016

Direktion

Karsten Bill Rasmussen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i PBH 25.450 ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for PBH 25.450 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.

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.

Odense, den 19. maj 2016

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

Lars Ove Hansen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme til bolig- og erhvervsformål.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis indenfor området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets portefølje af investeringsejendomme på statusdagen. For erhvervs- og boligejendomme er markedsværdien opgjort på basis af en afkastbaseret målemetode.

Den afkastbaserede målemetode tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående. Budgettet indeholder således lejeindtægter for 2016 tillagt en forsigtig markedsleje for ledige lejemål. Herfra fratrækkes samtlige driftsudgifter, omfattende blandt andet skatter og afgifter, forsikringer, renhold, forsyningsudgifter, udgifter til vicevært og administration. Herudover fratrækkes vedligeholdelsesudgifter, som er fastsat individuelt for hver ejendom med udgangspunkt i de faktisk afholdte vedligeholdelsesudgifter. For så vidt angår boligejendomme, hvor boligreguleringsloven og lejeloven fastsætter lovpligtige hensættelser, anvendes de lovpligtige hensættelser til udvendig vedligeholdelse.

Markedsværdien fremkommer ved kapitalisering af den enkelte ejendoms normaliserede nettore-sultat med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav, der ligger i intervallet 6,00 % til 6,75 %.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor den er forbundet med en vis usikkerhed. Effekten af denne usikkerhed er beskrevet i nedenstående tabel, som viser effekten af en mindre ændring i afkastkravet i henholdsvis opad og nedadgående retning:

Afkast-krav	Ejendommenes resultat *	Markedsværdi	Forskelsværdi	Beregnet skat af forskel	Egenkapital 31/12 2015	Justeret egenkapital
4,00 %	8.344	208.612	73.810	-16.238	87.175	144.747
5,00 %	8.344	166.890	32.088	-7.059	87.175	112.204
6,19 %	8.344	134.802	0	0	87.175	87.175
7,00 %	8.344	119.207	-15.595	3.431	87.175	75.011
8,00 %	8.344	104.306	-30.496	6.709	87.175	63.388

* Da ejendommens drift er normaliseret og baseret på 100 % udlejning, kan tallene ikke tages som udtryk for budgettet for 2016.

Alle beløb i tkr.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er forsigtig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets portefølje af investeringsejendomme består af i alt 5 ejendomme fordelt på 2 erhvervs- og boligejendomme og 3 blandet benyttede ejendomme.

Hovedparten af selskabets erhvervs- og boligejendomme er centralt og attraktivt beliggende i Odense, mens hovedparten af beboelsesejendommene er beliggende i nærheden af Odense centrum. Samtlige ejendomme anses for at være i god stand.

LEDELSESBERETNING

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

Der har ikke været særlige forhold, der har haft væsentlig betydning for målingen af selskabets investeringsejendomme ud over ejendommenes afkast, beliggenhed og vedligeholdelsesstand.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for PBH 25.450 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har valgt herudover at følge nedenstående regler for klasse C:

- Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes efter den indre værdis metode.
- Finansielle anlægsaktiver vises i anlægsnote.

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.

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.

Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Udlejning omfatter indtægter fra såvel erhvervslejemål som boliglejemål. Den anførte udlejning omfatter egentlig husleje, påkravsgebyr samt afskrivninger mv., der betales af lejerne. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til udlejning, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

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. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til skønnet markedsværdi.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi efter den indre værdis metode.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance og fradrag af afskrivninger på goodwill.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatter.

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

I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, opgøres udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.193.968	7.040
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-4.620.912	1.341
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld.....		-22.985	-165
DRIFTSRESULTAT		-3.449.929	8.216
Resultat af kapitalandele.....		1.522.792	311
Finansielle indtægter.....		782.343	781
Finansielle omkostninger.....		-1.736.228	-1.996
RESULTAT FØR SKAT		-2.881.022	7.312
Skat af årets resultat.....	1	990.515	-1.677
ÅRETS RESULTAT		-1.890.507	5.635
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		1.522.792	311
Anvendt af tidligere års overskud.....		-3.413.299	5.324
I ALT		-1.890.507	5.635

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Investeringsejendomme.....		134.801.837	135.790
Materielle anlægsaktiver.....	2	134.801.837	135.790
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		31.392.900	29.870
Finansielle anlægsaktiver.....	3	31.392.900	29.870
ANLÆGSAKTIVER.....		166.194.737	165.660
Tilgodehavende husleje.....		40.470	142
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		447.276	368
Andre tilgodehavender.....		37.508.388	41.829
Tilgodehavende selskabsskat.....		241.525	0
Periodeafgrænsningsposter.....		49.000	54
Tilgodehavender.....		38.286.659	42.393
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		38.286.659	42.393
AKTIVER.....		204.481.396	208.053

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Anpartskapital.....		125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		2.399.431	877
Overført overskud.....		84.650.415	88.064
EGENKAPITAL.....	4	87.174.846	89.066
Hensættelse til udskudt skat.....		16.098.390	16.934
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		16.098.390	16.934
Prioritetsgæld.....	5	81.297.527	83.185
Deposita og forudbetalt leje.....		1.259.274	1.679
Langfristede gældsforpligtelser.....		82.556.801	84.864
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	1.999.036	2.041
Gæld til pengeinstitutter.....		13.256.574	13.257
Forudbetalt husleje.....		101.394	66
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		2.060.843	14
Selskabsskat.....		0	1.207
Anden gæld.....		1.233.512	604
Kortfristede gældsforpligtelser.....		18.651.359	17.189
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		101.208.160	102.053
PASSIVER.....		204.481.396	208.053
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	292.475	1.595	
Refusion fra sambeskattede selskaber.....	-447.276	-368	
Regulering af udskudt skat.....	-835.714	450	
	-990.515	1.677	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2015.....		71.416.074	
Tilgang.....		3.632.944	
Kostpris 31. december 2015.....		75.049.018	
Opskrivninger 1. januar 2015.....		64.373.731	
Tilbageførsel af opskrivninger.....		-5.267.661	
Årets opskrivning.....		646.749	
Opskrivninger 31. december 2015.....		59.752.819	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		134.801.837	
 Finansielle anlægsaktiver			 3
		Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2015.....		28.993.469	
Kostpris 31. december 2015.....		28.993.469	
Opskrivninger 1. januar 2015.....		876.639	
Årets opskrivninger.....		1.522.792	
Opskrivninger 31. december 2015.....		2.399.431	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		31.392.900	
 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
Virksomhed	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Mejerigården Odense ApS.....	100	31.392.900	1.522.792
		31.392.900	1.522.792

NOTER

					Note
Egenkapital					4

	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	876.639	88.063.714	89.065.353
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.522.792	-3.413.299	-1.890.507
Egenkapital 31. december 2015..	125.000	2.399.431	84.650.415	87.174.846

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

	2015 kr.	2014 tkr.
Langfristede gældsforpligtelser		
Forfald inden 1 år.....	1.999.036	2.041
Forfald mellem 1 og 5 år.....	10.813.078	14.337
Forfald efter 5 år.....	69.930.995	68.192
	82.743.109	84.570
Regulering til dagsværdi.....	553.454	656
	83.296.563	85.226

Eventualposter mv.

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for engagementer mellem pengeinstitutter og selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen.

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for engagementer mellem realkreditinstitutter og selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen, samt for fællesregistrering af moms.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement mellem pengeinstitut og selskabet samt øvrige selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen er der afgivet følgende sikkerheder:

	Bogført værdi af pantsatte aktiver	Nominelt beløb af pant
Ejerpantebreve i ejendomme.....	52.621.491	15.000.000

5

6

7