

---

# ***Ejendomsselskabet PBT ApS***

Skåde Højgårdsvej 56, 8270 Højbjerg

## **Årsrapport for 2017**

---

CVR-nr. 25 20 41 07

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 1 /3 2018

Palle B. Thomsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet PBT ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 1. marts 2018

## Direktion

Palle B. Thomsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet PBT ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet PBT ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 1. marts 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Anders Skøtt

statsautoriseret revisor

mne42822

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet PBT ApS  
Skåde Højgårdsvej 56  
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 25 20 41 07  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Aarhus

### Direktion

Palle B. Thomsen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C  
Telefon 89 32 00 00  
Telefax 89 32 00 10  
[www.pwc.dk](http://www.pwc.dk)

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>220.865</b>	<b>231.802</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	0	-37.516
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>220.865</b>	<b>194.286</b>
Finansielle indtægter		1.576	0
Finansielle omkostninger	3	-325.055	-340.182
<b>Resultat før skat</b>		<b>-102.614</b>	<b>-145.896</b>
Skat af årets resultat	4	-19.061	32.097
<b>Årets resultat</b>		<b>-121.675</b>	<b>-113.799</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-121.675	-113.799
		<b>-121.675</b>	<b>-113.799</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		12.000.000	13.625.724
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>12.000.000</b>	<b>13.625.724</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.000.000</b>	<b>13.625.724</b>
Andre tilgodehavender		20.914	1.296
<b>Tilgodehavender</b>		<b>20.914</b>	<b>1.296</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>37.062</b>	<b>22.196</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>57.976</b>	<b>23.492</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.057.976</b>	<b>13.649.216</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		916.547	1.038.222
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>1.416.547</b>	<b>1.538.222</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	33.673
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>33.673</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	485.930
Kreditinstitutter		9.000.000	9.000.000
Huslejedeposita		100.000	100.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>9.100.000</b>	<b>9.585.930</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	0	68.788
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.468.695	2.394.612
Selskabsskat		52.734	0
Anden gæld		20.000	27.991
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.541.429</b>	<b>2.491.391</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.641.429</b>	<b>12.077.321</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.057.976</b>	<b>13.649.216</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom.

	2017 DKK	2016 DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	37.516
	<b>0</b>	<b>37.516</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	75.752	89.787
Finansielle omkostninger	249.303	250.395
	<b>325.055</b>	<b>340.182</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	52.734	0
Årets udskudte skat	-33.673	-32.097
	<b>19.061</b>	<b>-32.097</b>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar		14.226.056
Afgang i årets løb		-2.075.521
Kostpris 31. december		12.150.535
Ned- og afskrivninger 1. januar		600.332
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver		-449.797
Ned- og afskrivninger 31. december		150.535
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>12.000.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	1.038.222	1.538.222
Årets resultat	0	-121.675	-121.675
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>916.547</b>	<b>1.416.547</b>

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017 DKK	2016 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	209.230
Mellem 1 og 5 år	0	276.700
Langfristet del	0	485.930
Inden for 1 år	0	68.788
	<b>0</b>	<b>554.718</b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	7.929.761	8.208.691
Mellem 1 og 5 år	1.070.239	791.309
Langfristet del	9.000.000	9.000.000
Inden for 1 år	0	0
	<b>9.000.000</b>	<b>9.000.000</b>
<b>Huslejedeposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	100.000	100.000
Langfristet del	100.000	100.000
Inden for 1 år	0	0
	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på DKK	0	1.625.724
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 10.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	12.000.000	12.000.000
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.		

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet PBT ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter. Lejeindtægterne indregnes i den periode, som lejen vedrører.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder omkostninger forbundet med udlejning af ejendomme.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til advokat, revisor mv.

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter bankrenter, prioritetsrenter og forrentning af mellemregning.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og moderselskabets dattervirksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest for at fastslå, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver 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.

## Noter til årsregnskabet

### 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.