
Ejendomsselskabet PBT ApS

Skåde Højgårdsvej 56, 8270 Højbjerg

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 25 20 41 07

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 4 /3 2016

Palle B. Thomsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet PBT ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 4. marts 2016

Direktion

Palle B. Thomsen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet PBT ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet PBT ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 4. marts 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Østergaard

statsautoriseret revisor

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

Revision

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

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 48.176, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 1.652.021.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		315.067	-3.310
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-37.516	-188.051
Resultat før finansielle poster		277.551	-191.361
Finansielle indtægter		0	1.308
Finansielle omkostninger	2	-339.316	-293.439
Resultat før skat		-61.765	-483.492
Skat af årets resultat	3	13.589	115.648
Årets resultat		-48.176	-367.844

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-48.176	-367.844
		-48.176	-367.844

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		13.663.240	13.700.756
Materielle anlægsaktiver	4	13.663.240	13.700.756
Anlægsaktiver		13.663.240	13.700.756
Selskabsskat		0	90.968
Tilgodehavender		0	90.968
Likvide beholdninger		45.419	71.614
Omsætningsaktiver		45.419	162.582
Aktiver		13.708.659	13.863.338

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		1.152.021	1.200.197
Egenkapital	5	1.652.021	1.700.197
Hensættelse til udskudt skat		65.770	79.359
Hensatte forpligtelser		65.770	79.359
Gæld til realkreditinstitutter		554.719	623.354
Kreditinstitutter		9.000.000	9.000.000
Huslejedeposita		128.000	128.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	9.682.719	9.751.354
Gæld til realkreditinstitutter	6	68.635	67.445
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.184.476	2.169.428
Anden gæld		55.038	95.555
Kortfristede gældsforpligtelser		2.308.149	2.332.428
Gældsforpligtelser		11.990.868	12.083.782
Passiver		13.708.659	13.863.338
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

Noter til årsrapporten

	2015 DKK	2014 DKK
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	37.516	188.051
	37.516	188.051
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	87.097	71.421
Finansielle omkostninger	252.219	222.018
	339.316	293.439
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-90.968
Årets udskudte skat	-13.589	-24.680
	-13.589	-115.648
4 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar		14.226.056
Kostpris 31. december		14.226.056
Ned- og afskrivninger 1. januar		525.300
Årets afskrivninger		37.516
Ned- og afskrivninger 31. december		562.816
Regnskabsmæssig værdi 31. december		13.663.240

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	1.200.197	1.700.197
Årets resultat	0	-48.176	-48.176
Egenkapital 31. december	500.000	1.152.021	1.652.021

Selskabskapitalen består af 500 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

6 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:

	2015 DKK	2014 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	278.642	350.024
Mellem 1 og 5 år	276.077	273.330
Langfristet del	554.719	623.354
Inden for 1 år	68.635	67.445
	623.354	690.799
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	8.480.003	8.745.246
Mellem 1 og 5 år	519.997	254.754
Langfristet del	9.000.000	9.000.000
Inden for 1 år	0	0
	9.000.000	9.000.000

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Huslejedeposita		
Mellem 1 og 5 år	128.000	128.000
Langfristet del	128.000	128.000
Inden for 1 år	0	0
	<u>128.000</u>	<u>128.000</u>

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på DKK	1.663.240	1.700.756
---------------------------------------------------------	-----------	-----------

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
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------

Selskabet hæfter for skatter i sambeskatningskredsen.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet PBT ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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

Lejeindtægter indregnes i den periode, som lejen vedrører.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder omkostninger forbundet med udlejning af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til advokat, revisor m.v.

Regnskabspraksis

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 danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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
-----------	-------

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 til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

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.

Regnskabspraksis

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.