

---

# ***Ejendomsselskabet PBT ApS***

Skåde Højgårdsvej 56, 8270 Højbjerg

## **Årsrapport for 2016**

---

CVR-nr. 25 20 41 07

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 20/2 2017

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

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Noter, regnskabspraksis 11

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 20. februar 2017

## Direktion

Palle B. Thomsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet PBT ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet PBT ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisorerets 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 20. februar 2017

**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

**Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom.

**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	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>231.802</b>	<b>315.067</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-37.516	-37.516
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>194.286</b>	<b>277.551</b>
Finansielle omkostninger	2	-340.182	-339.316
<b>Resultat før skat</b>		<b>-145.896</b>	<b>-61.765</b>
Skat af årets resultat	3	32.097	13.589
<b>Årets resultat</b>		<b>-113.799</b>	<b>-48.176</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-113.799	-48.176
		<b>-113.799</b>	<b>-48.176</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		13.625.724	13.663.240
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>13.625.724</b>	<b>13.663.240</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.625.724</b>	<b>13.663.240</b>
Andre tilgodehavender		1.296	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.296</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>22.196</b>	<b>45.419</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>23.492</b>	<b>45.419</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.649.216</b>	<b>13.708.659</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		1.038.222	1.152.021
<b>Egenkapital</b>		<b>1.538.222</b>	<b>1.652.021</b>
Hensættelse til udskudt skat		33.673	65.770
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>33.673</b>	<b>65.770</b>
Gæld til realkreditinstitutter		485.930	554.719
Kreditinstitutter		9.000.000	9.000.000
Huslejedeposita		100.000	128.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>9.585.930</b>	<b>9.682.719</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	68.788	68.635
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.394.612	2.184.476
Anden gæld		27.991	55.038
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.491.391</b>	<b>2.308.149</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.077.321</b>	<b>11.990.868</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.649.216</b>	<b>13.708.659</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		



## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	1.152.021	1.652.021
Årets resultat	0	-113.799	-113.799
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>1.038.222</b>	<b>1.538.222</b>

Selskabskapital består af 500 anparter á nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

# Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	37.516	37.516
	<u><b>37.516</b></u>	<u><b>37.516</b></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	89.787	87.097
Finansielle omkostninger	250.395	252.219
	<u><b>340.182</b></u>	<u><b>339.316</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-32.097	-13.589
	<u><b>-32.097</b></u>	<u><b>-13.589</b></u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar		14.226.056
Kostpris 31. december		<u>14.226.056</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		562.816
Årets afskrivninger		37.516
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>600.332</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u><b>13.625.724</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 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:

	2016 DKK	2015 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	209.230	278.642
Mellem 1 og 5 år	276.700	276.077
Langfristet del	485.930	554.719
Inden for 1 år	68.788	68.635
	<b>554.718</b>	<b>623.354</b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	8.208.691	8.480.003
Mellem 1 og 5 år	791.309	519.997
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	128.000
Langfristet del	100.000	128.000
Inden for 1 år	0	0
	<b>100.000</b>	<b>128.000</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>6 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	1.625.724	1.663.240
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, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet PBT ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Rækkefølgen af resultatopgørelsens poster afviger fra årsregnskabslovens skemakrav, idet den er tilpasset karakteren af selskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 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

### Bruttofortjeneste

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

### Nettoomsætning

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

# Noter, regnskabspraksis

## Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder omkostninger forbundet med udlejning af ejendomme.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til advokat, revisor mv.

## 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).

## 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 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## **Noter, regnskabspraksis**

### **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.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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, 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.