

PBO Ejendomme ApS

Kirsteinsgade 2, kl., 2100 København Ø

Årsrapport for

2015

CVR-nr. 29 24 18 13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juni 2016..

Peter Birk Olesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for PBO Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 16. juni 2016

Direktion

Peter Birk Olesen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i PBO Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PBO Ejendomme 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for kapitaltab. Ledelsen bedømmer, at der er tilstrækkeligt kapitalberedskab i de kommende år og aflægger derfor i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætningen om virksomhedens fortsatte drift.

Selskabets bankforbindelse har bekræftet opretholdelsen af de nuværende kreditter.

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.

Skjern, den 16. juni 2016

Martinsen Ringkøbing-Skjern

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 56 05 09

Kim Rune Brarup
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

PBO Ejendomme ApS
Kirsteinsgade 2, kl.
2100 København Ø

CVR-nr.: 29 24 18 13
Stiftet: 1. januar 2006
Hjemsted: København Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
10. regnskabsår

Direktion

Peter Birk Olesen

Revision

Martinsen Ringkøbing-Skjern
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østergade 130
6900 Skjern

Bankforbindelse

Skjern Bank, Banktorvet 3, 6900 Skjern

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at købe, sælge og udleje ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 25.931 kr. mod 35.578 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Kapitalberedskab

Selskabet har tabt egenkapitalen og er dermed omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119. Kapitalen forventes reetableret via fremtidig positiv indtjening.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PBO Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	50 år
---------------------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	579.869	566.944
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-75.200	-75.200
Driftsresultat	504.669	491.744
Øvrige finansielle omkostninger	-452.065	-456.166
Resultat før skat	52.604	35.578
2 Skat af årets resultat	-26.673	0
Årets resultat	25.931	35.578
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	25.931	35.578
Disponeret i alt	25.931	35.578

Balance 31. december

Aktiver	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	15.496.800	15.572.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.496.800</u>	<u>15.572.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>15.496.800</u>	<u>15.572.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	30.000	30.000
Tilgodehavender i alt	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>
Likvide beholdninger	170.392	148.587
Omsætningsaktiver i alt	<u>200.392</u>	<u>178.587</u>
Aktiver i alt	<u>15.697.192</u>	<u>15.750.587</u>

Balance 31. december

Passiver	2015	2014
<u>Note</u>		
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	-3.326.213	-3.352.144
Egenkapital i alt	-3.201.213	-3.227.144
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	18.423.359	18.423.359
Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.423.359	18.423.359
Kortfristet del af langfristet gæld	252.476	361.572
Gæld til pengeinstitutter	3.098	0
Selskabsskat	26.673	0
Anden gæld	178.000	178.000
Periodeafgrænsningsposter	14.799	14.800
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	475.046	554.372
Gældsforpligtelser i alt	18.898.405	18.977.731
Passiver i alt	15.697.192	15.750.587
6 Sikkerhedsstillelser		
7 Nærtstående parter		

Noter

1. Going concern

Selskabet har tabt egenkapitalen og er dermed omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119. Kapitalen forventes reetableret via fremtidig positiv indtjening.

Selskabet er afhængig af opretholdelse af de nuværende kreditfaciliteter. Selskabets bankforbindelse har bekræftet opretholdelsen af de nuværende kreditter.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	26.673	0
	<u>26.673</u>	<u>0</u>

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015	15.760.000	15.760.000
Kostpris 31. december 2015	<u>15.760.000</u>	<u>15.760.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-188.000	-112.800
Årets afskrivninger	-75.200	-75.200
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>-263.200</u>	<u>-188.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>15.496.800</u>	<u>15.572.000</u>

Jf. årsregnskabslovens § 58, skal virksomheden for anlægsaktiver, der ikke løbende reguleres til dagsværdi jf. §§ 37 og 38, oplyse om forskellen mellem de enkelte op- og nedskrevne posters værdi og den værdi, posten ville have haft, hvis op- eller nedskrivningen ikke havde været foretaget.

I regnskabsåret 2011/12 blev der foretaget en nedskrivningstest, der resulterede i en nedskrivning af virksomhedens ejendomme med 3.145.046 kr. Havde nedskrivningen ikke været foretaget, havde ejendommene haft en regnskabsmæssig værdi af 18.905.046 kr., der jf. regnskabspraksis svarer til ejendommens kostpris. Der er i indeværende regnskabsår ikke foretaget nedskrivninger af ejendommene, men i stedet afskrivninger, som et udtryk for ejendommens løbende forringelse i værdi, som følge af brug.

Noter

4. Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	-3.352.144	-3.227.144
	<u>0</u>	<u>25.931</u>	<u>25.931</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u>125.000</u>	<u>-3.326.213</u>	<u>-3.201.213</u>

Anpartskapitalen består af 125 anparter a 1.000 kr. og multipla heraf.

Der har indenfor de seneste 5 år ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen.

5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag</u> <u>første år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt</u> <u>31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt</u> <u>31/12 2014</u>
Gæld til pengeinstitutter	0	18.423.359	18.423.359	18.423.359
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>252.476</u>	<u>0</u>	<u>252.476</u>	<u>361.572</u>
	<u>252.476</u>	<u>18.423.359</u>	<u>18.675.835</u>	<u>18.784.931</u>

6. Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Skjern Bank:

Ejerpantebrev, Eksercerpladsen, 0341, 37, København	3.500 t.kr.
Ejerpantebrev, Kongens Enghave, 0538, 67, København	3.200 t.kr.
Ejerpantebrev, Kongens Enghave, 0516, 31, København	2.500 t.kr.
Ejerpantebrev, Østervold Kvarter, 0969, 52, København	3.300 t.kr.
Ejerpantebrev, Østervold Kvarter, 0982, 34, København	3.600 t.kr.

7. Nærtstående parter Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Peter Birk Olesen, Edvard Thomsens Vej 5B, 8. t.v., 2300 København S