

**PBO Ejendomme ApS**

**Kirsteinsgade 2, kl., 2100 København Ø**

---

**Årsrapport for**

**2016**

---

**CVR-nr. 29 24 18 13**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2017.

---

Peter Birk Olesen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |                    |
| Ledespåtegning                                   | 1                  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 2                  |
| <br>   |                    |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |                    |
| Selskabsoplysninger                              | 5                  |
| Ledelsesberetning                                | 6                  |
| <br>   |                    |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b> |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 7                  |
| Resultatopgørelse                                | 10                 |
| Balance  | 11                 |
| Noter  | 13                 |

## **Ledelsespåtegning**

---

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 19. juni 2017

### **Direktion**

Peter Birk Olesen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejeren i PBO Ejendomme ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for PBO Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

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.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Skjern, den 19. juni 2017

### **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  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
11. regnskabsår

**Direktion**

Peter Birk Olesen

**Revision**

Martinsen Ringkøbing-Skjern  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østergade 130  
6900 Skjern

**Bankforbindelse**

Skjern Bank, Banktorvet 3, 6900 Skjern

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets 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 -15.756 kr. mod 25.931 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**

Selskabet har efter regnskabsårets afslutning afhændet to ejendomme, hvilket har resulteret i en regnskabsmæssig fortjeneste på DKK 1.500.000.

Udover ovennævnte er der efter regnskabsårets afslutning 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 samt lokaler.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og 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 posterings direkte i 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 eventuel 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.

### **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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>                                       | <u>2016</u>    | <u>2015</u>    |
|---|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>526.654</b> | <b>579.869</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -75.200        | -75.200        |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>451.454</b> | <b>504.669</b> |
| Øvrige finansielle omkostninger                   | -449.198       | -452.065       |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>2.256</b>   | <b>52.604</b>  |
| 2 Skat af årets resultat                          | -18.012        | -26.673        |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>-15.756</b> | <b>25.931</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                |                |
| Overføres til overført resultat                   | 0              | 25.931         |
| Disponeret fra overført resultat                  | -15.756        | 0              |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>-15.756</b> | <b>25.931</b>  |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |                                | 2016                     | 2015                     |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>              |                                | <u></u>                  | <u></u>                  |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                          |                          |
| 3                        | Grunde og bygninger            | 15.421.600               | 15.496.800               |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>15.421.600</u>        | <u>15.496.800</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>15.421.600</u></b> | <b><u>15.496.800</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                          |                          |
|                          | Andre tilgodehavender          | 30.000                   | 30.000                   |
|                          | Tilgodehavender i alt          | <u>30.000</u>            | <u>30.000</u>            |
|                          | Likvide beholdninger           | 108.439                  | 170.391                  |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>138.439</u></b>    | <b><u>200.391</u></b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>15.560.039</u></b> | <b><u>15.697.191</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>                       | <u>2016</u>              | <u>2015</u>              |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>                           |                          |                          |
| <b>Egenkapital</b>                    |                          |                          |
| 4 Virksomhedskapital                  | 125.000                  | 125.000                  |
| 4 Overført resultat                   | -3.341.969               | -3.326.213               |
| <b>Egenkapital i alt</b>              | <b><u>-3.216.969</u></b> | <b><u>-3.201.213</u></b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>             |                          |                          |
| Gæld til pengeinstitutter             | 18.423.374               | 18.423.359               |
| Anden gæld                            | 134.533                  | 252.476                  |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>18.557.907</u>        | <u>18.675.835</u>        |
| Gæld til pengeinstitutter             | 0                        | 3.098                    |
| Selskabsskat                          | 17.028                   | 26.673                   |
| Anden gæld                            | 202.073                  | 178.000                  |
| Periodeafgrænsningsposter             | 0                        | 14.798                   |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>219.101</u>           | <u>222.569</u>           |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>       | <b><u>18.777.008</u></b> | <b><u>18.898.404</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                 | <b><u>15.560.039</u></b> | <b><u>15.697.191</u></b> |

**1 Usikkerhed om going concern**

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om 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>2016</u>              | <u>2015</u>              |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>2. Skat af årets resultat</b>               |                          |                          |
| Skat af årets resultat                         | 17.028                   | 26.673                   |
| Regulering af tidligere års skat               | 984                      | 0                        |
|  | <b><u>18.012</u></b>     | <b><u>26.673</u></b>     |
|  |                          |                          |
|  | <u>31/12 2016</u>        | <u>31/12 2015</u>        |
| <b>3. Grunde og bygninger</b>                  |                          |                          |
| Kostpris 1. januar 2016                        | <u>15.760.000</u>        | <u>15.760.000</u>        |
| <b>Kostpris 31. december 2016</b>              | <b><u>15.760.000</u></b> | <b><u>15.760.000</u></b> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2016           | -263.200                 | -188.000                 |
| Årets afskrivninger                            | -75.200                  | -75.200                  |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016</b> | <b><u>-338.400</u></b>   | <b><u>-263.200</u></b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b> | <b><u>15.421.600</u></b> | <b><u>15.496.800</u></b> |

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 på 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-<br/>kapital</u> | <u>Overført<br/>resultat</u> | <u>I alt</u>             |
|--|---------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2016               | 125.000                         | -3.326.213                   | -3.201.213               |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u>                        | <u>-15.756</u>               | <u>-15.756</u>           |
| <b>Egenkapital 31. december 2016</b>     | <b><u>125.000</u></b>           | <b><u>-3.341.969</u></b>     | <b><u>-3.216.969</u></b> |

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

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

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Skjern Bank:

Ejerpantebrev, Eksercerpladsen, 0341, 37, København 3.500.000 kr.  
 Ejerpantebrev, Kongens Enghave, 0538, 67, København 3.200.000 kr.  
 Ejerpantebrev, Kongens Enghave, 0516, 31, København 2.500.000 kr.  
 Ejerpantebrev, Østervold Kvarter, 0969, 52, København 3.300.000 kr.  
 Ejerpantebrev, Østervold Kvarter, 0982, 34, København 3.600.000 kr.