

**PBO Ejendomme ApS**  
**Høje Taastrup Boulevard 82, st., 2630 Taastrup**

---

**Årsrapport for**  
**2020**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. september 2021.

---

**Henrik Holmblad**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 3. september 2021

**Direktion**

Henrik Holmblad  
Bobestyrer

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i PBO Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PBO Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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.

Skjern, den 3. september 2021

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Kim Rune Brarup  
statsautoriseret revisor  
mne10734

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	PBO Ejendomme ApS Høje Taastrup Boulevard 82, st. 2630 Taastrup
	CVR-nr.: 29 24 18 13
	Stiftet: 1. januar 2006
	Hjemsted: Høje-Taastrup
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 15. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Henrik Holmblad, Bobestyrer
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Østergade 40 6900 Skjern
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea, Spinderigade 5, 1, 2500 København

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 92.105 kr. mod 118.820 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 9.499 kr. mod -303 kr. sidste år.

### 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 tilbageførslers 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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## 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 i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt.

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:

	Brugstid
Bygninger	50 år

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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 skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>92.105</b>	<b>118.820</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-13.122	-13.122
<b>Driftsresultat</b>	<b>78.983</b>	<b>105.698</b>
Andre finansielle indtægter	2	0
Øvrige finansielle omkostninger	-63.106	-102.451
<b>Resultat før skat</b>	<b>15.879</b>	<b>3.247</b>
1 Skat af årets resultat	-6.380	-3.550
<b>Årets resultat</b>	<b>9.499</b>	<b>-303</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	9.499	0
Disponeret fra overført resultat	0	-303
<b>Disponeret i alt</b>	<b>9.499</b>	<b>-303</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	2.985.809	2.998.931
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.985.809</u>	<u>2.998.931</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.985.809</u></b>	<b><u>2.998.931</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	2.040
	Andre tilgodehavender	4.790	2.813
	Tilgodehavender i alt	<u>4.790</u>	<u>4.853</u>
	Likvide beholdninger	<u>19.224</u>	<u>9.334</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>24.014</u></b>	<b><u>14.187</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.009.823</u></b>	<b><u>3.013.118</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	<u>651.200</u>	<u>641.700</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>776.200</u></b>	<b><u>766.700</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.894.894	1.968.119
	Anden gæld	<u>225.849</u>	<u>195.398</u>
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.120.743</u>	<u>2.163.517</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	55.000	36.000
	Selskabsskat	6.380	0
	Anden gæld	<u>51.500</u>	<u>46.901</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>112.880</u>	<u>82.901</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.233.623</u></b>	<b><u>2.246.418</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.009.823</u></b>	<b><u>3.013.118</u></b>
5	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	641.701	766.701
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>9.499</u>	<u>9.499</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>651.200</u></b>	<b><u>776.200</u></b>

## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	6.380	3.960
Regulering af tidligere års skat	<u>0</u>	<u>-410</u>
	<b><u>6.380</u></b>	<b><u>3.550</u></b>

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2020	<u>3.097.346</u>	<u>3.097.346</u>
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b><u>3.097.346</u></b>	<b><u>3.097.346</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-98.415	-85.293
Årets afskrivninger	<u>-13.122</u>	<u>-13.122</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020</b>	<b><u>-111.537</u></b>	<b><u>-98.415</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>2.985.809</u></b>	<b><u>2.998.931</u></b>

<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2020	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</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.

	<u>Gæld i alt 31/12 2020</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2020</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.949.894	55.000	1.894.894	1.674.894
Anden gæld	<u>225.849</u>	<u>0</u>	<u>225.849</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.175.743</u></b>	<b><u>55.000</u></b>	<b><u>2.120.743</u></b>	<b><u>1.674.894</u></b>

## Noter

---

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.950 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 2.986 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 460 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger.