

FUNDER & OSTENFELD

PBN Ejendomme ApS

Transportbuen 13

Næstved

CVR-nr. 31 37 46 26

Årsrapport for 2015

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 3. maj 2016

Peter Bartholdy Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	10
Balance pr. 31. december 2015	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 3. maj 2016

Direktion

Peter Bartholdy Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i PBN Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PBN 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 udføre 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Næstved, den 3. maj 2016

Funder & Ostefeld Revision

Godkendt revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 29 62 87 77

Stig Henriksen H.D.

Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

PBN Ejendomme ApS
Transportbuen 13
Øverup
Næstved

CVR-nr.: 31 37 46 26
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Næstved

Direktion

Peter Bartholdy Nielsen

Revision

Funder & Ostensfeld Revision
Godkendt revisionsanpartsselskab
Norgesvej 2
4700 Næstved

Pengeinstitut

Jyske Bank
Østergade 2
4700 Næstved

Nykredit Bank A/S
Dania 15
4700 Næstved

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom, og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 393.983, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 1.645.731.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Finansielle ressourcer

Det er ledelsens vurdering, at selskabet også fremover vil have den nødvendige likviditet og kreditfaciliteter til rådighed, som selskabets drift fordrer.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PBN Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Selskabet indregner omsætningen i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet. Lejen indtægtsføres, når salg og levering har fundet sted og er periodiseret svarende til regnskabsperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendom.

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Produktionsbygninger	50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter hensatte og periodiserede omkostninger vedrørende regnskabsåret afholdt efter regnskabsårets udløb.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		1.481.032	1.481.031
Andre eksterne omkostninger		<u>-254.604</u>	<u>-202.867</u>
Bruttoresultat		1.226.428	1.278.164
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-300.719</u>	<u>-300.719</u>
Resultat før finansielle poster		925.709	977.445
Finansielle indtægter		2.758	12.744
Finansielle omkostninger	1	<u>-427.880</u>	<u>-432.260</u>
Resultat før skat		500.587	557.929
Skat af årets resultat	2	<u>-106.604</u>	<u>-250.269</u>
Årets resultat		<u>393.983</u>	<u>307.660</u>
Overført overskud		<u>393.983</u>	<u>307.660</u>
		<u>393.983</u>	<u>307.660</u>

FUNDER & OSTENFELD

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>17.662.056</u>	<u>17.962.775</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>17.662.056</u>	<u>17.962.775</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>17.662.056</u>	<u>17.962.775</u>
Andre tilgodehavender		6.594	6.593
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		55.366	71.800
Periodeafgrænsningsposter		<u>8.480</u>	<u>8.370</u>
Tilgodehavender		<u>70.440</u>	<u>86.763</u>
Likvide beholdninger		<u>2.855.611</u>	<u>2.127.420</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.926.051</u>	<u>2.214.183</u>
Aktiver i alt		<u>20.588.107</u>	<u>20.176.958</u>

FUNDER & OSTENFELD

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.520.731	1.126.747
Egenkapital	4	1.645.731	1.251.747
Hensættelse til udskudt skat		1.210.840	1.048.871
Hensatte forpligtelser i alt		1.210.840	1.048.871
Gæld til realkreditinstitutter		5.818.308	6.118.588
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.848.625	10.707.003
Langfristede gældsforpligtelser	5	16.666.933	16.825.591
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	302.369	298.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.433	1.432
Anden gæld		173.801	164.317
Periodeafgrænsningsposter		14.000	14.000
Deposita		573.000	573.000
Kortfristede gældsforpligtelser		1.064.603	1.050.749
Gældsforpligtelser i alt		17.731.536	17.876.340
Passiver i alt		20.588.107	20.176.958
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

	2015 kr.	2014 kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	213.422	211.621
Andre finansielle omkostninger	214.458	220.639
	<u>427.880</u>	<u>432.260</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-55.366	-71.800
Årets udskudte skat	161.970	322.069
	<u>106.604</u>	<u>250.269</u>
3 Materielle anlægsaktiver		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2015		<u>20.035.984</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>20.035.984</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		2.073.209
Årets afskrivninger		<u>300.719</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>2.373.928</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>17.662.056</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	1.126.748	1.251.748
Årets resultat	0	393.983	393.983
Egenkapital 31. december 2015	125.000	1.520.731	1.645.731

Selskabskapitalen består af 125 aktier a nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

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

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.416.588	6.120.677	302.369	4.534.082
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.707.003	10.848.625	0	10.848.625
	17.123.591	16.969.302	302.369	15.382.707

Afvikling af gæld til tilknyttet virksomhed kr. 10.848.625 er ikke fastlagt.

6 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet PBN Holding Næstved A/S (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.121, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 17.662.

Pant udgør t.kr. 7.062.