



POB Ejendomme ApS

**Gl. Skovvej 38
4470 Svebølle**

CVR-nr 32 57 09 92

ÅRSRAPPORT 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den / 2017

Dirigent (Underskrift)

Dirigent (Blok bogstaver)



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

Virksomhedsoplysninger mv.

Selskabsoplysninger	6
---------------------	---

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for POB Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svebølle, den 1. februar 2017

Direktion

Paw Mønster Becker

Bruno Jensen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i POB Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for POB Ejendomme ApS for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at ledelsen har vurderet selskabets investeringsejendomme til t.kr. 7.019 (jf. note 5). Under hensyntagen til ejendoms- og finansmarkedets aktuelle situation kan der være usikkerhed omkring værdiansættelsen.

Allerød, den 1. februar 2017

Nejstgaard & Vetlov
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr 12 86 86 93

Lars Hansen Larsø
Statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	POB Ejendomme ApS Gl. Skovvej 38 4470 Svebølle
	CVR-nr: 32 57 09 92 Stiftet: 1. oktober 2009 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Paw Mønster Becker Bruno Jensen
Pengeinstitut	Jyske Bank Nytorg 12 4400 Kalundborg
Advokat	Advokatfirmaet Klaus Sell Ahlgade 23A 4281 Gørlev
Revisor	Nejstgaard & Vetlov Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Gydevang 39-41 3450 Allerød



Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for POB Ejendomme ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Virksomheden har med virkning fra 1. oktober 2015 førtidsimplementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Selskabet har valgt at ændre anvendt regnskabspraksis således, at grunde og bygninger indregnes efter reglerne for investeringsejendomme. Der afskrives således ikke på bygninger og tidligere års afskrivninger er tilbageført direkte på egenkapitalen iht. overgangsbestemmelserne i Årsregnskabsloven. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes til amortiseret kostpris.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 30. september 2016:

Årets resultat før skat forøges med 213 t.kr.

Årets skat af praksisændringen udgør 46 t.kr.

Årets resultat efter skat forøges med 167 t.kr.

Balancesummen forøges med 1.168 t.kr.

Egenkapitalen forøges med 969 t.kr.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis jf. overgangsbestemmelserne i årsregnskabsloven.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter fra investeringsejendomme

Lejeindtægter fra investeringsejendomme omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter og medregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejeindtægter vedrører regnskabsårets periode.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdireguleringer af investeringsejendomme består af årets værdireguleringer til dagsværdi.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.



Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

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

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.



Anvendt regnskabspraksis

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

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

Brugstid

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af sælgerpantebreve indregnes til anslået kursværdi.

Varebeholdninger

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostprisen på ejendomme til videresalg omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Resultatopgørelse

1. oktober - 30. september

Note	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
Lejeindtægter af investeringsejendomme	879.284	2.580
Andre driftsindtægter	13.500	2
Investeringsejendommens driftsomkostninger	-366.545	-1.017
Andre eksterne omkostninger	-182.358	-488
BRUTTORESULTAT	343.881	1.077
2 Personaleomkostninger	-86.910	-341
3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-82.100	-199
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	174.871	537
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	131.545	0
DRIFTSRESULTAT	306.416	537
Andre finansielle indtægter	88.686	42
Andre finansielle omkostninger	-208.391	-563
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	186.711	16
4 Skat af årets resultat	-41.270	-4
ÅRETS RESULTAT	145.441	12
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	145.441	12
DISPONERET I ALT	145.441	12



Balance 30. september

AKTIVER

Note	2016 kr.	2015 tkr.
5 Investeringsejendomme	7.019.000	5.383
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10.817	329
5 Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	950.000	0
Materielle anlægsaktiver	7.979.817	5.712
Andre værdipapirer og kapitalandele	37.688	332
Finansielle anlægsaktiver	37.688	332
ANLÆGSAKTIVER	8.017.505	6.044
Handelsejendomme	307.799	1.042
Varebeholdninger	307.799	1.042
Selskabsskat	99.684	85
Andre tilgodehavender	291.583	1.559
Udskudt skatteaktiv	0	67
Periodeafgrænsningsposter	28.362	22
Tilgodehavender	419.629	1.733
Likvide beholdninger	17.127	1.570
OMSÆTNINGSAKTIVER	744.555	4.345
AKTIVER	8.762.060	10.389



Balance 30. september

PASSIVER

Note	2016 kr.	2015 tkr.
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	2.659.638	1.712
6 EGENKAPITAL	2.784.638	1.837
Hensættelse til udskudt skat	180.930	0
HENSATTE FORPLIGTELSER	180.930	0
Gæld til realkreditinstitutter	4.801.421	4.094
Kreditinstitutter	0	66
7 Langfristede gældsforpligtelser	4.801.421	4.160
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	52.892	99
Kreditinstitutter	260.653	1.781
Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.500	331
Anden gæld	642.026	2.181
Kortfristede gældsforpligtelser	995.071	4.392
GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTET)	5.796.492	8.552
PASSIVER	8.762.060	10.389

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Noter

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
1 Selskabets hovedaktivitet		
Selskabets hovedaktivitet er ejendomsudlejning, samt køb og salg af fast ejendom.		
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	83.540	330
Andre omkostninger til social sikring	3.370	11
	86.910	341
3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	0	93
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	82.100	106
	82.100	199
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	19.316	0
Regulering af udskudt skat	21.954	4
	41.270	4



Noter

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Forudbetalin- ger for materielle anlægsaktiv- er
5 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris 1. oktober 2015	5.792.079	698.380	0
Årets tilgang	624.951	0	950.000
Afgang	-148.898	-620.000	0
Kostpris 30. september 2016	6.268.132	78.380	950.000
Opskrivninger	750.868	0	0
Opskrivninger 30. september 2016	750.868	0	0
Af-/nedskrivninger 1. oktober 2015	-408.031	-368.963	0
Korrektion af tidligere nedskrivning	408.031	0	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	2.472	383.500	0
Af-/nedskrivninger	-2.472	-82.100	0
Af-/nedskrivninger 30. september 2016	0	-67.563	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	7.019.000	10.817	950.000

Dagsværdien af investeringsejendomme er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model, hvor forrentningskravet for indeværende år er 8,01%.

Usikkerhed vedrørende måling af investeringsejendomme

Måling af investeringsejendomme kan være behæftet med en vis usikkerhed, når der henses til den aktuelle situation på ejendomsmarkedet.



Noter

	1/10 2015	Praksis ændringer	Forslag til re- sultatdispo- nering	30/9 2016
6 Egenkapital				
Virksomhedskapital	125.000	0	0	125.000
Overført resultat	1.712.784	801.413	145.441	2.659.638
	1.837.784	801.413	145.441	2.784.638
Anpartskapitalen er fordelt således:				
125 anparter á nom 1.000				125.000
				125.000
7 Langfristede gældsforpligtelser	Restgæld 30/ 9 2016	Dagsværdi 30/9 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.854.313	4.854.313	52.892	4.535.872
	4.854.313	4.854.313	52.892	4.535.872

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser i virksomheden.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.094, er der givet pant stort t.kr. 3.959 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør t.kr. 7.019.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, tkr. 760 er der tinglyst pantebrev stort tkr. 760 i forudbetalte anlægsaktiver hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør tkr. 950

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Bruno Niels Jensen

Direktør

På vegne af: POB Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-259540715651

IP: 87.59.42.92

2017-02-04 18:50:01Z

NEM ID 

Paw Mønster Becker

Direktør

På vegne af: POB Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-962470507144

IP: 176.23.53.189

2017-02-05 09:21:27Z

NEM ID 

Lars Hansen Larsø

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Nejtgaard & Vetlov

Serienummer: CVR:12868693-RID:1237364972135

IP: 194.255.7.176

2017-02-05 18:53:49Z

NEM ID 

Paw Mønster Becker

Dirigent

På vegne af: POB Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-962470507144

IP: 87.59.42.92

2017-02-06 08:18:15Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WDAX6-B1BGY-EB3EV-IVCOU-TCE4J-ETN2S

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>