

PO Ejendomsinvest ApS

CVR-nr. 31 37 23 80

Årsrapport

2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2013.

Poul Storgaard Christensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for PO Ejendomsinvest 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lemvig, den 27. maj 2013

Direktion

Poul Storgaard Christensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i PO Ejendomsinvest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PO Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af note 1, er det en forudsætningen for selskabets fortsatte drift, at det modtagne kautionkrav på ca. 10.000 t.kr. samt betaling for arkæologiske undersøgelser på ca. 4.371 t.kr. ikke ubetinget kræves indfriet af selskabets pengeinstitut samt kreditor. Som det fremgår af note 1, vil selskabet ikke være i stand til at imødekomme og betale disse forpligtelser. Vi tager derfor forbehold for, at årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Den uafhængige revisors erklæringer

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet har tabt hele anpartskapitalen. I strid med selskabsloven er der ikke indenfor lovens tidsfrister stillet forslag til reetablering af egenkapitalen, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi tillige til note 1, hvori der redegøres for usikkerhed ved indregning og måling af gældsforpligtelser på 4.371 t.kr. til en af selskabets leverandører. Vi er enige i beskrivelsen i note 2.

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi tillige til omtalen i note 2, hvori der redegøres for usikkerhed ved indregning og måling af byggegrunde for egen regning til videresalg på 10.713 t.kr. Vi er enige i beskrivelsen i note 2.

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.

Holstebro, den 27. maj 2013

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S

Hans Madsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

PO Ejendomsinvest ApS
c/o Poul Storgaard Christensen
Enghavevej 28
7620 Lemvig

Telefon: 22 22 47 67

Telefax: 96 10 26 63

Hjemmeside: www.orionpark.dk

E-mail: poul@st-brusen.dk

CVR-nr.: 31 37 23 80

Stiftet: 14. april 2008

Hjemsted: Lemvig

Regnskabsår: 1. januar - 31. december
5. regnskabsår

Direktion

Poul Storgaard Christensen, direktør

Revision

KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten består af projektudvikling og salg af byggegrunde.

Usædvanlige forhold

Konkursboet efter selskabets søsterselskab Vestjysk Maskincenter ApS blev endeligt afsluttet i løbet af 2011. PO Ejendomsinvest ApS har i forening med 2 andre kautionister kautioneret solidarisk for Vestjysk Maskincenter ApS' gæld til pengeinstitut. Dette pengeinstitut har i 2011 anmeldt det endelige kautionskrav på i alt 9.430 t.kr plus renter fra dekretdagen overfor PO Ejendomsinvest ApS og de to øvrige kautionister. Som følge heraf er der hensat 10.000 t.kr. i balancen under hensatte forpligtelser til imødegåelse af dette krav.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der indgår i gældsposten "leverandører af varer og tjenesteydelser" gæld på 4.371 t.kr. til arkæologiske undersøgelser, svarende til det opkrævede beløb. PO Ejendomsinvest ApS har ud fra de modtagne fakturaer og underliggende dokumentation ikke kunnet acceptere dette krav, hvorfor der er usikkerhed vedrørende målingen af dette krav. Denne tvist med selskabets leverandør behandles i retssystemet.

Markedet for salg af byggegrunde er for tiden meget vanskeligt og salg af byggegrunde kan i øjeblikket kun realiseres til reducerede salgspriser. Byggegrunde for egen regning til videresalg er i balancen indregnet til en samlet anskaffelsespris på 10.713 t.kr og på baggrund af de vanskelige markedsvilkår er der en vis usikkerhed om, hvorvidt det er muligt at sælge de resterende byggegrund til den medregne pris.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -1.375 t.kr. mod -498 t.kr. sidste år., hvilket anses for meget utilfredsstillende. Selskabets underskud skyldes væsentligst den generelle finansielle krise på boligmarkedet, herunder grundsalg, som har betydet, at selskabet ikke har fået afhændet det forventede antal byggegrunde i løbet af regnskabsåret. Selskabet har i regnskabsårets løb ikke solgt nogen byggegrund.

Going concern og kreditfaciliteter

Som følge af dette og tidligere års underskud er selskabets egenkapital på balancedagen negativ med 13.740 kr. Ledelsen forventer at have den nødvendige finansielle opbakning hos hovedkreditorerne til at gennemføre salget af selskabets beholdning af byggegrunde i de kommende år. Ledelsen forventer tillige et positivt cash flow i 2013 fra salg af byggegrunde. Derimod er det uafklaret, hvorledes selskabet kan fremskaffe den fornødne likviditet til at indfri det modtagne kautionskrav. Det er ligeledes uafklaret, hvorledes selskabet skal fremskaffe den fornødne likviditet, såfremt selskabet skal betale 4.371 t.kr. for arkæologiske undersøgelser. Det er en betingelse, for at selskabet kan fortsætte driften, at selskabet er i stand til at fremskaffe denne likviditet, såfremt disse krav ubetinget kræves indfriet. Bliver disse krav ubetinget krævet indfriet, vil selskabet med overvejende sandsynlighed gå konkurs.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PO Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har valgt at tilpasse årsrapporten til den nye XBRL taksonomi fra Erhvervsstyrelsen, hvilket har medført en reklassifikation af visse regnskabsposter i forhold til tidligere år. Forholdet har ikke betydning for indregning og måling. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

Herudover er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpemidler samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter byggegrunde for egen regning til videresalg. Byggegrunde måles til kostpris eller nettorealisationseværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Der indregnes ikke renteomkostninger i kostprisen.

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

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter PO Ejendomsinvest ApS solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for kildeskatter opstået indenfor sambeskatningskredsen.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bruttotab	-156.634	-307.756
Finansielle indtægter	456	8.751
Finansielle omkostninger	<u>-1.219.169</u>	<u>-199.490</u>
Resultat før skat	-1.375.347	-498.495
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u>-1.375.347</u>	<u>-498.495</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-1.375.347</u>	<u>-498.495</u>
Disponeret i alt	<u>-1.375.347</u>	<u>-498.495</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Omsætningsaktiver		
Byggegrunde for egen regning til videresalg	10.713.030	10.713.030
Varebeholdninger i alt	10.713.030	10.713.030
Andre tilgodehavender	29.755	203.801
Tilgodehavender i alt	29.755	203.801
Likvide beholdninger	456	76
Omsætningsaktiver i alt	10.743.241	10.916.907
Aktiver i alt	10.743.241	10.916.907

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Egenkapital		
Anpartskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	-13.865.204	-12.489.857
Egenkapital i alt	-13.740.204	-12.364.857
Hensatte forpligtelser		
Andre hensatte forpligtelser	10.000.000	10.000.000
Hensatte forpligtelser i alt	10.000.000	10.000.000
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitut	0	4.380.974
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	4.380.974
5 Kortfristet del af langfristet gæld	4.418.385	760.401
Gæld til pengeinstitutter	2.499.049	924.028
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.490.306	5.911.211
Anden gæld	1.075.705	1.305.150
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	14.483.445	8.900.790
Gældsforpligtelser i alt	14.483.445	13.281.764
 Passiver i alt	 10.743.241	 10.916.907
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Som følge af dette og tidligere års underskud er selskabets egenkapital på balancedagen negativ med 13.740 kr. Ledelsen forventer at have den nødvendige finansielle opbakning hos hovedkreditorerne til at gennemføre salget af selskabets beholdning af byggegrunde i de kommende år. Ledelsen forventer tillige et positivt cash flow i 2013 fra salg af byggegrunde. Derimod er det uafklaret, hvorledes selskabet kan fremskaffe den fornødne likviditet til at indfri det modtagne kautionskrav. Det er ligeledes uafklaret, hvorledes selskabet skal fremskaffe den fornødne likviditet, såfremt selskabet skal betale 4.371 t.kr. for arkæologiske undersøgelser. Det er en betingelse, for at selskabet kan fortsætte driften, at selskabet er i stand til at fremskaffe denne likviditet, såfremt disse krav ubetinget kræves indfriet. Bliver disse krav ubetinget krævet indfriet, vil selskabet med overvejende sandsynlighed gå konkurs.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Der indgår i gældsposten "leverandører af varer og tjenesteydelser" gæld på 4.371 t.kr. til arkæologiske undersøgelser, svarende til det opkrævede beløb. PO Ejendomsinvest ApS har ud fra de modtagne fakturaer og underliggende dokumentation ikke kunnet acceptere dette krav, hvorfor der er usikkerhed vedrørende målingen af dette krav. Denne tvist med selskabets leverandør behandles i retssystemet.

Markedet for salg af byggegrunde er for tiden meget vanskeligt og salg af byggegrunde kan i øjeblikket kun realiseres til reducerede salgspriser. Byggegrunde for egen regning til videresalg er i balancen indregnet til en samlet anskaffelsespris på 10.713 t.kr og på baggrund af de vanskelige markedsvilkår er der en vis usikkerhed om, hvorvidt det er muligt at sælge de resterende byggegrund til den medregnede pris.

3. Usædvanlige forhold i årsrapporten

Konkursboet efter selskabets søsterselskab Vestjysk Maskincenter ApS blev endeligt afsluttet i løbet af 2011. PO Ejendomsinvest ApS har i forening med 2 andre kautionister kautioneret solidarisk for Vestjysk Maskincenter ApS' gæld til pengeinstitut. Dette pengeinstitut har i 2011 anmeldt det endelige kautionskrav på i alt 9.430 t.kr plus renter fra dekretdagen overfor PO Ejendomsinvest ApS og de to øvrige kautionister. Som følge heraf er der hensat 10.000 t.kr. i balancen under hensatte forpligtelser til imødegåelse af dette krav.

4. Overført resultat

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
Overført resultat 1. januar	-12.489.857	-11.991.362
Årets overførte resultat	<u>-1.375.347</u>	<u>-498.495</u>
	<u>-13.865.204</u>	<u>-12.489.857</u>

Noter

5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2012</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2011</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4.418.385	0	4.418.385	5.141.375
	4.418.385	0	4.418.385	5.141.375

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 4.418 t.kr., er der givet pant i byggegrunde til videresalg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 10.713 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 10.000 t.kr. til sikkerhed for en del af selskabets bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i byggegrunde til videresalg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 10.713 t.kr.

7. Eventualposter
Eventualaktiver

Selskabets udskudte skatteaktiv på ca. 416 t.kr., der vedrører fremførelsesberettiget skattemæssigt underskud, er ikke indregnet som et aktiv i balancen, idet det er usikkert om selskabet kan udnytte dette tab.