

PO Ejendomsinvest ApS

CVR-nr. 31 37 23 80

Årsrapport

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juni 2014.

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 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lemvig, den 2. juni 2014

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 2013, 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 konklusion med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af note 1, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets kreditorer samt betaling for arkæologiske undersøgelser på ca. 4.600 t.kr. ikke ubetinget kræves indfriet af selskabets kreditorer samt pengeinstitut. 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

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den ufuldstændige oplysning, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 om reetablering af egenkapitalen, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Uden at det påvirker vores konklusion, henviser vi tillige til omtalen i note 2, hvori der redegøres for usikkerhed vedrørende indregning og måling af gældsforpligtelser på 4.371 t.kr. til en af selskabets leverandører. Vi er i 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 2. juni 2014

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 6. regnskabsår
Direktion	Poul Storgaard Christensen, direktør
Revision	KRØYER PEDERSEN, Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	Holdingselskabet PSC ApS

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten består af projektudvikling og salg af byggegrunde.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår indgået aftale med selskabets tidligere pengeinstitut omkring det af pengeinstituttet fremsendte kautionskrav samt eftergivelse af gæld til dette pengeinstitut. Pengeinstituttet har accepteret at frafalde kautionskravet på 9.430 t.kr. plus renter overfor PO Ejendomsinvest Aps. Som følge heraf er hensættelse på 10.000 t.kr. til imødegåelse af denne forpligtelse tilbageført og indtægtsført i resultatopgørelse under ekstraordinære indtægter. Herudover har selskabet i samme forbindelse fået eftergivet gæld til pengeinstituttet på i alt 415 t.kr., og denne er ligeledes indregnet i resultatopgørelsen under ekstraordinære indtægter. Samlet set påvirker de to ovenstående begivenheder regnskabet positiv med 10.415 t.kr.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Markedet for salg af byggegrunde er for tiden 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 forventet salgspris med fradrag af salgsmkostninger på 7.150 t.kr., og på baggrund af de vanskelige markedsvilkår er der en vis usikkerhed om, hvorvidt det er muligt at sælge de resterende byggegrunde til den medregnede pris.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 7.014 t.kr. mod -1.375 t.kr. sidste år., hvilket anses for tilfredsstillende. Selskabets overskud skyldes væsentligst tilbageførelsen af den hensatte forpligtelse på i alt 10.000 t.kr., og herunder har selskabet ikke fået afhændet det forventede antal byggegrunde i løbet af regnskabsåret. Selskabet har i regnskabsårets løb solgt 2 byggegrund.

Going concern og kreditfaciliteter

Som følge af dette og tidligere års underskud er selskabets egenkapital på balancedagen negativ med 6.727 t.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 2014 fra salg af byggegrunde. Derimod er det uafklaret, hvorledes selskabet skal fremskaffe den fornødne likviditet, såfremt selskabet skal betale 4.600 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 dette krav ubetinget kræves indfriet. Bliver dette krav ubetinget krævet indfriet, vil selskabet med overvejende sandsynlighed gå konkurs.

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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, råvarer og hjælpematerialer samt eksterne omkostninger.

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift, og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

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 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 (fuld fordeling).

Balancen

Varebeholdninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter PO Ejendomsinvest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for 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.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer med videre. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bruttotab	-3.116.845	-156.634
Finansielle indtægter	2.172	456
Finansielle omkostninger	-286.343	-1.219.169
Resultat før skat og ekstraordinære poster	-3.401.016	-1.375.347
Skat af årets resultat	0	0
Ekstraordinære indtægter	10.414.922	0
Årets resultat	7.013.906	-1.375.347
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	7.013.906	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.375.347
Disponeret i alt	7.013.906	-1.375.347

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Omsætningsaktiver		
Byggegrunde for egen regning til videresalg	7.150.000	10.713.030
Varebeholdninger i alt	<u>7.150.000</u>	<u>10.713.030</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	383.004	0
Andre tilgodehavender	0	29.755
Tilgodehavender i alt	<u>383.004</u>	<u>29.755</u>
Likvide beholdninger	<u>51.947</u>	<u>456</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>7.584.951</u>	<u>10.743.241</u>
Aktiver i alt	<u>7.584.951</u>	<u>10.743.241</u>

Balance 31. december

Passiver	2013	2012
<u>Note</u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
Anpartskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	-6.851.298	-13.865.204
Egenkapital i alt	<u>-6.726.298</u>	<u>-13.740.204</u>
 Hensatte forpligtelser		
Andre hensatte forpligtelser	<u>0</u>	<u>10.000.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>10.000.000</u>
 Gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristet gæld	0	4.418.385
Gæld til pengeinstitut	6.656.943	2.499.049
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.575.965	6.490.306
Anden gæld	1.078.341	1.075.705
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.311.249</u>	<u>14.483.445</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>14.311.249</u>	<u>14.483.445</u>
 Passiver i alt	 <u>7.584.951</u>	 <u>10.743.241</u>
 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Som følge af dette og tidligere års underskud er selskabets egenkapital på balancedagen negativ med 6.727 t.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 2014 fra salg af byggegrunde. Derimod er det uafklaret, hvorledes selskabet skal fremskaffe den fornødne likviditet, såfremt selskabet skal betale 4.600 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 dette krav ubetinget kræves indfriet. Bliver dette krav ubetinget krævet indfriet, vil selskabet med overvejende sandsynlighed gå konkurs.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Markedet for salg af byggegrunde er for tiden 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 forventet salgpris med fradrag af salgsmkostninger på 7.150 t.kr., og på baggrund af de vanskelige markedsvilkår er der en vis usikkerhed om, hvorvidt det er muligt at sælge de resterende byggegrunde til den medregnede pris.

3. Usædvanlige forhold i årsrapporten

Selskabet har i indeværende regnskabsår indgået aftale med selskabets tidligere pengeinstitut omkring det af pengeinstituttet fremsendte kautionskrav samt eftergivelse af gæld til dette pengeinstitut. Pengeinstituttet har accepteret at fratage kautionskravet på 9.430 t.kr. plus renter overfor PO Ejendomsinvest Aps. Som følge heraf er hensættelse på 10.000 t.kr. til imødegåelse af denne forpligtigelse tilbageført og indtægtsført i resultatopgørelse under ekstraordinære indtægter. Herudover har selskabet i samme forbindelse fået eftergivet gæld til pengeinstituttet på i alt 415 t.kr., og denne er ligeledes indregnet i resultatopgørelsen under ekstraordinære indtægter. Samlet set påvirker de to ovenstående begivenheder regnskabet positivt med 10.415 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-13.865.204	-12.489.857
Årets overførte resultat	<u>7.013.906</u>	<u>-1.375.347</u>
	<u>-6.851.298</u>	<u>-13.865.204</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 6.148 t.kr., er der givet pant med 6.746 t.kr. byggegrunde til videresalg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 7.150 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 10.000 t.kr. til sikkerhed for en del af selskabets anden gæld med 1.055 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i byggegrunde til videresalg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 7.150 t.kr.

6. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabets udskudte skatteaktiv på ca. 240 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.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdingselskabet PSC ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.