

PBH 25.586 ApS
CVR-nr. 20227605

Årsrapport 2012

Godkendt på selskabets generalforsamling den 31.05.2013.

Dirigent

Navn: Allan Gjerulff

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012	8
Balance pr. 31.12.2012	9
Egenkapitalopgørelse for 2012	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

PBH 25.586 ApS
Garmestervej 1
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 20227605

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Direktion

Allan Gjerulff

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for PBH 25.586 ApS.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 09.04.2013

Direktion

Allan Gjerulff

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i PBH 25.586 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PBH 25.586 ApS for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 virksomhedens 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 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Silkeborg, den 09.04.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bo Odgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af en ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat svarer til forventningerne.

Der henvises til anvendt regnskabspraksis for beskrivelse af ændringer vedrørende indregning af ejendommen og måling.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Selskabet har i indeværende år, som følge af indtræden i ny koncernstruktur, ændret regnskabspraksis for måling af grunde og bygning, fra dagværdi efter reglerne om investeringsejendomme til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Målingen af gæld til realkreditinstitutter er tilsvarende ændret fra dagværdi til amortiseret kostpris. Ændringen har påvirket selskabets resultat for 2012 negativt med 25 t.kr., aktiver i alt negativt med 72 t.kr. samt egenkapitalen negativt med 28 t.kr.

Årsrapporten er bortset fra ovenstående, aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttotab omfatter lejeindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter. Lejeindtægter er periodiseret i forhold til lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af nedskrivninger af finansielle aktiver, renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

50 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Bruttofortjeneste		86.847	(35.909)
Af- og nedskrivninger	1	<u>(36.000)</u>	<u>(36.000)</u>
Driftsresultat		50.847	(71.909)
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(4.700)	0
Andre finansielle omkostninger		<u>(36.747)</u>	<u>(100.263)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		9.400	(172.172)
Skat af ordinært resultat	2	<u>(2.000)</u>	<u>42.000</u>
Årets resultat		<u>7.400</u>	<u>(130.172)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>7.400</u>	<u>(130.172)</u>
		<u>7.400</u>	<u>(130.172)</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Grunde og bygninger		3.228.000	3.264.000
Materielle anlægsaktiver	3	<u>3.228.000</u>	<u>3.264.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>3.228.000</u>	 <u>3.264.000</u>
 Andre tilgodehavender		 0	 8.500
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>8.500</u>
 Likvide beholdninger		 <u>29.500</u>	 <u>0</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>29.500</u>	 <u>8.500</u>
 Aktiver		 <u><u>3.257.500</u></u>	 <u><u>3.272.500</u></u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		721.582	721.582
Overført overskud eller underskud		<u>(30.221)</u>	<u>(37.621)</u>
Egenkapital		<u>816.361</u>	<u>808.961</u>
Udskudt skat	4	<u>216.000</u>	<u>214.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>216.000</u>	<u>214.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.952.189</u>	<u>2.020.648</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>1.952.189</u>	<u>2.020.648</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	67.200	59.000
Bankgæld		0	113.353
Gæld til tilknyttede virksomheder		164.700	0
Anden gæld		<u>41.050</u>	<u>56.538</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>272.950</u>	<u>228.891</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.225.139</u>	<u>2.249.539</u>
Passiver		<u>3.257.500</u>	<u>3.272.500</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2012

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskrivnin- ger kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	721.582	(37.621)	808.961
Årets resultat	0	0	7.400	7.400
Egenkapital ultimo	125.000	721.582	(30.221)	816.361

Noter

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	36.000	36.000
	36.000	36.000
	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	2.000	(42.000)
	2.000	(42.000)
		<u>Grunde og bygninger kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		2.337.418
Kostpris ultimo		2.337.418
Opskrivninger primo		962.582
Opskrivninger ultimo		962.582
Af- og nedskrivninger primo		(36.000)
Årets afskrivninger		(36.000)
Af- og nedskrivninger ultimo		(72.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		3.228.000
	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
4. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	246.000	262.000
Gældsforpligtelser	0	(8.000)
Fremførbare skattemæssige underskud	(30.000)	(40.000)
	216.000	214.000

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2011 kr.	Forfald inden 12 måneder 2012 kr.	Forfald efter 12 måneder 2012 kr.	Restgæld efter 5 år 2012 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	59.000	67.200	1.952.189	1.705.000
	59.000	67.200	1.952.189	1.705.000

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.228.000 kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 200 t.kr. i ejendom.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.228.000 kr.