



Tlf: 89 22 30 00
silkeborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Papirfabrikken 34
DK-8600 Silkeborg
CVR-nr. 20 22 26 70

PBH EJENDOMSELSKABET A/S

ÅRSRAPPORT

2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. juni 2013

Flemming Thougård Jespersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	PBH Ejendomsselskabet A/S Gl. Ryevej 22, Sdr. Vissing 8740 Brædstrup
	CVR-nr.: 27 97 46 27 Stiftet: 1. januar 2004 Hjemsted: Brædstrup Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Advokat Flemming Thougård Jespersen, formand Per Jakobsen Ulla Feldinger Jakobsen
Direktion	Per Jakobsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
Pengeinstitut	Finansiel Stabilitet A/S Kalvebod Brygge 43 1560 København V
Advokat	Advodan Christian 8.s Vej 2B 8600 Silkeborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for PBH Ejendomsselskabet A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brædstrup, den 4. juni 2013

Direktion

Per Jakobsen

Bestyrelse

Advokat Flemming Thougård
Jespersen
Formand

Per Jakobsen

Ulla Feldinger Jakobsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i PBH Ejendomsselskabet A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for PBH Ejendomsselskabet A/S 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 vores revision 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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henviser til omtale i årsregnskabet note om "Usikkerhed ved going concern", hvori er omtalt forudsætningerne for at aflægge årsregnskabet med fortsat drift for øje. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering af disse forudsætninger.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henviser til omtale i årsregnskabet note om "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" og ledelsesberetningens afsnit "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori er omtalt usikkerhed og måling af selskabets projektejendom til 15.100 tkr. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering af målingen af projektejendommen.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henviser til omtale i årsregnskabet note om "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" og ledelsesberetningens afsnit "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori er omtalt usikkerhed og måling af selskabets udskudte skat til 1.282 tkr. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering af målingen af udskudt skat.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henviser til omtale i årsregnskabet note om "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" og ledelsesberetningens afsnit "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori er omtalt usikkerhed og måling af selskabets anden gæld til 1.335 tkr. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering af målingen af anden gæld.

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.

Silkeborg, den 4. juni 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Per Kloborg
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i udvikling og salg af projektejendom i Silkeborg.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har en bankgæld på 4.619 tkr. Herudover har moderselskabet en bankgæld på 7.481 tkr. i forbindelse med køb af aktier i PBH Ejendomsselskabet A/S. På koncernniveau er der en samlet bankgæld på 12.100 tkr. Selskabets ledelse forventer at kunne opretholde nuværende kreditter i banken, og at driften i 2013, herunder renter, kan finansieres. Ledelsen har forventning om at sælge ejendommen i 2013 som et grundsalg.

Selskabet nedrev i 2009 bygningerne på grunden med henblik på opførelse af nyt byggeri. Af finansieringsmæssige årsager er det i stedet besluttet at afhænde aktivet via et grundsalg. Der pågår en løbende dialog med mulig køber, og forudsat at de betingede forhold for handlens gennemførelse afklares, forventes grunden solgt i 2013. Den regnskabsmæssige værdi af projektejendommen svarer efter ledelsens opfattelse som minimum til dagsværdien pr. 31. december 2012.

Som følge af delvise skøn foreligger der en vis usikkerhed omkring opgørelsen af selskabets hensættelse til udskudt skat samt anden gæld. På trods af de anlagte skøn anser ledelsen de bogførte værdier for hensættelse til udskudt skat og anden gæld som retvisende.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 1.137 tkr. som ikke anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for PBH Ejendomsselskabet A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 fraga 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.

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 normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	8 år	0%

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

Varebeholdninger

Ejendomsprojekter omfatter grund og ejendomsprojekter til videresalg.

Ejendomsprojekter måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt eksterne omkostninger, som er direkte knyttet til projektet. Renter i projektperioden udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Da selskabets væsentligste hovedaktivitet er at udøve investeringsvirksomhed, foretages der regulering af ejendomsprojekter til dagsværdi.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2012 kr.	2011 tkr.
NETTOOMSÆTNING		2.000	2
Eksterne omkostninger.....		-1.040.508	-259
BRUTTORESULTAT		-1.038.508	-257
Af- og nedskrivninger.....		-15.000	-15
DRIFTSRESULTAT		-1.053.508	-272
Andre finansielle omkostninger.....	1	-462.475	-402
RESULTAT FØR SKAT		-1.515.983	-674
Skat af årets resultat.....	2	379.000	168
ÅRETS RESULTAT		-1.136.983	-506
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.136.983	-506
I ALT		-1.136.983	-506

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		65.000	80
Materielle anlægsaktiver.....	3	65.000	80
ANLÆGSAKTIVER.....		65.000	80
Projektejendom.....		15.100.000	15.100
Varebeholdninger.....		15.100.000	15.100
Andre tilgodehavender.....		7.925	7
Tilgodehavender.....		7.925	7
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		15.107.925	15.107
AKTIVER.....		15.172.925	15.187
PASSIVER			
Aktiekapital.....		600.000	600
Reserve for opskrivninger.....		4.355.664	4.356
Overført overskud.....		75.450	1.212
EGENKAPITAL.....	4	5.031.114	6.168
Hensættelse til udskudt skat.....	5	1.282.000	1.661
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.282.000	1.661
Gæld til pengeinstitutter.....		4.618.770	4.011
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.865.314	2.759
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		40.910	172
Anden gæld.....		1.334.817	416
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.859.811	7.358
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		8.859.811	7.358
PASSIVER.....		15.172.925	15.187
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		
Usikkerhed ved going concern	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		

NOTER

	2012 kr.	2011 tkr.	Note	
Andre finansielle omkostninger				
Tilknyttede virksomheder.....	174.200	183	1	
Renteomkostninger i øvrigt.....	288.275	219		
	462.475	402		
Skat af årets resultat				
Regulering af udskudt skat.....	-379.000	-168	2	
	-379.000	-168		
Materielle anlægsaktiver				
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	
Kostpris 1. januar 2012.....		125.000		
Kostpris 31. december 2012.....		125.000		
Afskrivninger 1. januar 2012.....		45.000		
Årets afskrivninger		15.000		
Afskrivninger 31. december 2012.....		60.000		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....		65.000		
Egenkapital				
	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2012.....	600.000	4.355.664	1.212.433	6.168.097
Forslag til årets resultatdisponering.....			-1.136.983	-1.136.983
Egenkapital 31. december 2012.....	600.000	4.355.664	75.450	5.031.114
Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
		2012 kr.	2011 tkr.	
Aktiekapital				
Aktiekapitalen er fordelt således:				
A-aktier, 600 stk. a nom. 1.000 kr.....		600.000	600	
		600.000	600	

NOTER

Note

Hensættelse til udskudt skat

5

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på låneomkostninger, materielle anlægsaktiver og skattemæssige underskud.

Beløbet specificeres således:

	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskelle
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	65.000	39.550	25.450
Låneomkostninger.....	0	52.200	-52.200
Skattemæssig underskud.....	0	4.271.857	-4.271.857
Afskrivningeberettigede bygninger.....	3.324.290	423.967	2.900.323
Nedrivningsfradrag.....	0	-562.129	562.129
Opskrivning ejendom.....	5.808.664	0	5.808.664
Ejendomsavance.....	0	0	153.756
	9.197.954	4.225.445	5.126.265
Udskudt skat (25%).....			1.282.000

Eventualposter mv.

6

Ingen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for engagement med Finansiell Stabilitet A/S er der deponeret ejerpantebrev på nom. 2.174.851 kr. i grund, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 15.100 tkr.

Overfor samme pengeinstitut er der afgivet uigenkaldeligt salgssfuldmagt vedrørende projektejendom. Salgssfuldmagten indebærer blandt andet transport i provenu ved salg af ejendommen.

Ejerforhold

8

Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Per Jakobsen Holding ApS
Gl. Ryevej 22, Sdr. Vissing
8740 Brædstrup

Usikkerhed ved going concern

9

Selskabet har en bankgæld på 4.619 tkr. Herudover har moderselskabet en bankgæld på 7.481 tkr. i forbindelse med køb af aktier i PBH Ejendomsselskabet A/S. På koncernniveau er der en samlet bankgæld på 12.100 tkr. Selskabets ledelse forventer at kunne opretholde nuværende kreditter i banken frem til et salg af projektejendommen kan gennemføres.

NOTER**Note****Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****10**

Selskabet har indregnet projektejendom med en værdi på 15.100 tkr. Målingen af projektejendommen er behæftet med usikkerhed.

Selskabet har indregnet hensættelse til udskudt på i alt 1.282 tkr. Måling af hensættelsen er behæftet med usikkerhed.

Selskabet har indregnet anden gæld på i alt 1.335 tkr. Måling af gælden er behæftet med usikkerhed.