

**PBH Ejendomsselskabet A/S
Gl. Ryevej 22, Sdr. Vissing
8740 Brædstrup**

CVR-nummer: 27974627

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2013 til 31. december 2013**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 1/7 2014

Per Jakobsen



INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|--|----|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning..... | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 4 |
| Ledelsesberetning mv. | |
| Selskabsoplysninger..... | 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013 | |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 8 |
| Resultatopgørelse..... | 11 |
| Balance | 12 |
| Noter..... | 14 |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brødstrup, den 30. juni 2014

Direktion

Per Jakobsen

Bestyrelse

Flemming Thougård Jespersen Per Jakobsen
Formand

Ulla Feldinger Jakobsen

Revision af årsregnskab

Selskabets ledelse erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Brødstrup, den / 2014

Dirigent

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne af PBH Ejendomsselskabet A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PBH Ejendomsselskabet A/S for perioden 1. januar - 31. december 2013, 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. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note 1, hvori der 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 henvise til omtal til årsregnskabet note 2 og ledelsesberetningens afsnit 2, hvori der 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtal til årsregnskabet note 2 og ledelsesberetningens afsnit 2, hvori der er omtalt usikkerhed og måling af selskabets udskudte skat til 1.179 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 henvise til omtal til årsregnskabet note 2 og ledelsesberetningens afsnit 2, hvori der er omtalt usikkerhed og måling af selskabets anden gæld til 1.528 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.

Ry, den 30. juni 2014

RevisionRy
Godkendt Revisionsaktieselskab

Niels Jørn Jeppesen
Registreret Revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|-------------------|--|
| Selskabet | PBH Ejendomsselskabet A/S Gl. Ryevej 22, Sdr. Vissing 8740 Brædstrup |
| | CVR-nr.: 27 97 46 27 Stiftet: 1. januar 2004 Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Flemming Thougård Jespersen, formand Per Jakobsen Ulla Feldinger Jakobsen |
| Direktion | Per Jakobsen |
| Revisor | RevisionRy Godkendt Revisionsaktieselskab Skanderborgvej 27 8680 Ry |

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået 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 2014, herunder eventuelle renter kan finansieres. Ledelsen har en forventning om at sælge ejendommen i 2014 som et grundsalg.

Selskabet nedrev i 2009 bygningerne på grunden med henblik på opførelse af nyt byggeri. Af finansieringsmæssige årsager er det 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 2014. Den regnskabsmæssige værdi af projektejendommen svarer efter ledelsens opfattelse som minimum til dagsværdien pr. 31. december 2013.

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

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktivitetsområder eller økonomiske forhold i regnskabsåret.

Årets resultat på -210 tkr. anses ikke for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for PBH Ejendomsselskabet A/S for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 fragå 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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 investerings ejendommene divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme".

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

Materielle anlægsaktiver måles 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

| | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|---|-----------------|------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år | 0% |

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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. Effekten af ændringen af dette regnskabsmæssige skøn er indregnet med 24 tkr.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2013

| | 2013 | 2012 |
|--|-----------------|-------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | -297.725 | -1.038.508 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | -15.000 | -15.000 |
| DRIFTSRESULTAT | -312.725 | -1.053.508 |
| 3 Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | 0 | -174.200 |
| Andre finansielle omkostninger | 0 | -288.275 |
| RESULTAT FØR SKAT | -312.725 | -1.515.983 |
| 4 Skat af årets resultat | 102.700 | 379.000 |
| ÅRETS RESULTAT | -210.025 | -1.136.983 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat | -210.025 | -1.136.983 |
| DISPONERET I ALT | -210.025 | -1.136.983 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013
AKTIVER

| | 2013 | 2012 |
|--|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | 15.100.000 | 15.100.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | 50.000 | 65.000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Materielle anlægsaktiver | 15.150.000 | 15.165.000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| ANLÆGSAKTIVER | 15.150.000 | 15.165.000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Andre tilgodehavender..... | 5.425 | 7.925 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Tilgodehavender | 5.425 | 7.925 |
| | <hr/> | <hr/> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 5.425 | 7.925 |
| | <hr/> | <hr/> |
| AKTIVER | 15.155.425 | 15.172.925 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013
PASSIVER

| | 2013 | 2012 |
|---|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital..... | 600.000 | 600.000 |
| Reserve for opskrivninger | 4.355.664 | 4.355.664 |
| Overført resultat..... | -134.575 | 75.450 |
| 5 EGENKAPITAL | 4.821.089 | 5.031.114 |
| | | |
| Hensættelse til udskudt skat | 1.179.300 | 1.282.000 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | 1.179.300 | 1.282.000 |
| | | |
| Kreditinstitutter..... | 4.618.770 | 4.618.770 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 2.896.859 | 2.865.314 |
| Anden gæld | 1.528.497 | 1.334.817 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse..... | 110.910 | 40.910 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | 9.155.036 | 8.859.811 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | 9.155.036 | 8.859.811 |
| | | |
| PASSIVER | 15.155.425 | 15.172.925 |
| | | |
| 6 Eventualposter mv. | | |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 8 Ejerforhold | | |

NOTER

2013

2012

1 Usikkerhed om fortsat drift

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.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har indregnet projektejendommen til 15.100 tkr. Målingen af aktivet er behæftet med usikkerhed.

Selskabet har indregnet hensættelse til udskudt skat på 1.282 tkr. Målingen af hensættelsen er behæftet med usikkerhed.

Selskabet har indregnet anden gæld på 1.528 tkr. Målingen af gælden er behæftet med usikkerhed.

3 Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder

| | | |
|-------------------------------|----------|----------------|
| Renter kortfristet gæld | 0 | 174.200 |
| | 0 | 174.200 |

4 Skat af årets resultat

| | | |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| Regulering af udskudt skat..... | -102.700 | -379.000 |
| | -102.700 | -379.000 |

| | Primo | Forslag til resultat-disponering | Ultimo |
|---------------------------------|------------------|----------------------------------|------------------|
| 5 Egenkapital | | | |
| Virksomhedskapital..... | 600.000 | 0 | 600.000 |
| Reserve for opskrivninger | 4.355.664 | 0 | 4.355.664 |
| Overført resultat..... | 75.450 | -210.025 | -134.575 |
| | 5.031.114 | -210.025 | 4.821.089 |

NOTER

2013

2012

6 Eventualposter mv.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter heriblandt udbytteskat.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for Finansiell Stabilitet A/S er der deponeret ejerpantebrev på Nom. 2.174.851 kr. i grund, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 15.100 tkr.

Over for samme pengeinstitut, er der afgivet uigenkaldeligt salgfuldmagt vedrørende projektejendom. Salgsfuldmagten indebærer blandt andet transport i provenu ved salg af projektejendommen.

8 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er registreret i selskabets ejerfortegnelse, som ejende minimum 5% af stemmerne eller selskabskapitalen :

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