

PB Invest, Egebjerg ApS

Vesterhøjsvej 52, 8700 Horsens

CVR-nr. 15 16 74 91

Årsrapport 2018/19

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. december 2019

Dirigent:

.....
Peder Bent Skovgaard



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for PB Invest, Egebjerg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egebjerg, den 17. december 2019
Direktion:



Peder Bent Skovgaard
Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i PB Invest, Egebjerg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PB Invest, Egebjerg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 17. december 2019

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Peter Klindt Eilertsen
statsaut. revisor
mne16625

Ledelsesberetning**Oplysninger om selskabet**

Navn	PB Invest, Egebjerg ApS
Adresse, postnr., by	Vesterhøjsvej 52, 8700 Horsens
CVR-nr.	15 16 74 91
Stiftet	6. juni 1991
Hjemstedskommune	Horsens Kommune
Regnskabsår	1. oktober 2018 - 30. september 2019
Direktion	Peder Bent Skovgaard Hansen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er investering i fast ejendom, løsøre, aktier og andre værdipapirer samt formuepleje.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på 111.613 kr. mod et overskud på 195.595 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på 6.652.048 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019
Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	Bruttofortjeneste	175.677	288.144
2	Personaleomkostninger	-91.000	-36.492
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-8.500	-8.500
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	<u>76.177</u>	<u>243.152</u>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-215.000	6.290
	Resultat før finansielle poster	<u>-138.823</u>	<u>249.442</u>
	Finansielle omkostninger	-9.664	-9.671
	Resultat før skat	<u>-148.487</u>	<u>239.771</u>
3	Skat af årets resultat	36.874	-44.176
	Årets resultat	<u><u>-111.613</u></u>	<u><u>195.595</u></u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	250.000	0
	Overført resultat	-361.613	195.595
		<u><u>-111.613</u></u>	<u><u>195.595</u></u>

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Balance

Note	kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	183.978	0
5	Investeringsejendomme	5.666.800	5.060.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	45.500	54.000
		<u>5.896.278</u>	<u>5.114.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	5.993	0
		<u>5.993</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.902.271</u>	<u>5.114.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende selskabsskat	1.000	0
	Andre tilgodehavender	6.000	0
	Periodeafgrænsningsposter	26.110	25.330
		<u>33.110</u>	<u>25.330</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.210.297</u>	<u>2.423.657</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.243.407</u>	<u>2.448.987</u>
	AKTIVER I ALT	<u>7.145.678</u>	<u>7.562.987</u>

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Balance

Note	kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Aktiekapital	500.000	500.000
	Overført resultat	5.902.048	6.263.661
	Foreslået udbytte	250.000	250.000
	Egenkapital i alt	<u>6.652.048</u>	<u>7.013.661</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	349.072	385.946
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>349.072</u>	<u>385.946</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.999	15.000
	Skyldig selskabsskat	0	25.982
	Deposita	78.000	78.000
	Anden gæld	51.559	44.398
		<u>144.558</u>	<u>163.380</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>144.558</u>	<u>163.380</u>
	PASSIVER I ALT	<u>7.145.678</u>	<u>7.562.987</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017	500.000	6.068.066	250.000	6.818.066
Overført via resultatdisponering	0	195.595	250.000	445.595
Udloddet udbytte	0	0	-250.000	-250.000
Egenkapital 1. oktober 2018	500.000	6.263.661	250.000	7.013.661
Overført via resultatdisponering	0	-361.613	250.000	-111.613
Udloddet udbytte	0	0	-250.000	-250.000
Egenkapital				
30. september 2019	500.000	5.902.048	250.000	6.652.048

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PB Invest, Egebjerg ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år
---	-------

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019**Noter****1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)****Balancen****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Investeringsaktiver

Investeringsaktiver måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsaktiver til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsaktiver. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsaktiver.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Noter

kr.	2018/19	2017/18
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	91.000	36.000
Andre personaleomkostninger	0	492
	<u>91.000</u>	<u>36.492</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	25.982
Årets regulering af udskudt skat	-36.874	18.194
	<u>-36.874</u>	<u>44.176</u>

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. oktober 2018	0	4.730.832	105.000	4.835.832
Tilgange	183.978	821.800	0	1.005.778
Kostpris 30. september 2019	183.978	5.552.632	105.000	5.841.610
Opskrivninger 1. oktober 2018	0	329.168	0	329.168
Valutakursreguleringer	0	-215.000	0	-215.000
Opskrivninger 30. september 2019	0	114.168	0	114.168
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018	0	0	51.000	51.000
Afskrivninger	0	0	8.500	8.500
Af- og nedskrivninger 30. september 2019	0	0	59.500	59.500
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	<u>183.978</u>	<u>5.666.800</u>	<u>45.500</u>	<u>5.896.278</u>

5 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav 6-6,5 % for 2019.

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019**Noter*****Følsomhedsanalyse***

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 5.587 pr. 30/9 2019. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point vil dagsværdien falde med t.kr. 660. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 910 t.kr.

6 Aktiekapital

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 500.000 kr. de seneste 5 år.

7 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 30. september 2019.