

PB INVEST, EGEBJERG ApS

Vesterhøjsvej 52
8700 Horsens

Årsrapport
1. oktober 2016 - 30. september 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

29/11/2017

Peder Skovgaard
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden PB INVEST, EGEBJERG ApS
Vesterhøjsvej 52
8700 Horsens

Telefonnummer: 75656241

CVR-nr: 15167491

Regnskabsår: 01/10/2016 - 30/09/2017

Bankforbindelse Nordea Bank Danmark A/S
Rådhusstorvet 13 - 19
8700 Horsens

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for PB Invest, Egebjerg ApS for perioden 1/10 2016 - 30/9 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Der er fravalgt revision. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egebjerg, den 14/11/2017

Direktion

Peder Bent Skovgaard Hansen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ledelsen i PB Invest, Egebjerg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PB Invest, Egebjerg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skanderborg, 14/11/2017

Dorthe Kristiansen
Registreret Revisor
Samvirkende Revisorer Skanderborg ApS
CVR: 30607236

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er eje og drift af investeringsejendomme

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift har udviklet sig i overensstemmelse med den lagte plan og i lyset heraf anses årets resultat for tilfredsstillende. Der er tilkøbt investeringsejendom. Der er ændret regnskabspraksis så investeringsejendomme behandles efter ÅRL § 38, hvorefter reserve for opskrivning primo overføres til overført resultat, medens egenkapitalen er uændret. Indeværende års resultat er påvirket positivt med t.kr. 57 som følge af ændringen.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er efter statusdagen ikke indtruffet begivenheder ud over det forventelige ved drift af investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode. Investeringsejendomme måles fortsat ud fra en normalindtjeningsmodel, hvor det beregnede normalafkast kapitaliseres med en kapitaliseringsfaktor bl.a. under hensyntagen til budgetter for næste år, men investeringsejendommene behandles efter ÅRL §38 mod tidligere ÅRL §41. Sammenligningstallene primo er tilpasset. Ændringen har ingen indflydelse på aktiver primo, medens reserve for opskrivning primo overføres til den frie egenkapital. Påvirkningen af driften i indeværende år udgør t.kr. 57 i merresultat.

Resultatopgørelse

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til indgåede kontrakter.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse m.v.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og regulering af udskudt skat herunder eventuel regulering primo.

Aktuel skat er beregnet af årets resultat før skat korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger. Skatten er beregnet med 22%.

Udskudt skat er hensat med 22% af alle tidsmæssige forskelle mellem det regnskabsmæssige og det skattemæssige resultat samt forskelle mellem de regnskabsmæssige værdier og de skattemæssige værdier.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og

eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi i henhold til ÅRL §38. Investeringsjendomme måles ud fra en normalindtjeningsmodel, hvor det beregnede normalafkast kapitaliseres med en kapitaliseringsfaktor bl.a. under hensyntagen til budgetter for næste år. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den beskrevne værdiansættelsesmetode.

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

Driftsmidler

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

	Brugstid	Restværdi
Driftsmidler	10 år	20.000 kr.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret er opført under egenkapital.

Resultatopgørelse 1. okt 2016 - 30. sep 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		237.407	11.670
Personaleomkostninger	1	-36.000	-36.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-8.500	-54.436
Resultat af ordinær primær drift		192.907	-78.766
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		0	744.251
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.658	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	6.325
Andre finansielle indtægter		71	0
Øvrige finansielle omkostninger		-1.009	0
Ordinært resultat før skat		194.627	671.810
Skat af årets resultat		95.034	15.845
Årets resultat		289.661	687.655
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		250.000	500.000
Overført resultat		39.661	187.655
I alt		289.661	687.655

Balance 30. september 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		5.044.580	3.787.342
Produktionsanlæg og maskiner		62.500	71.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	5.107.080	3.858.342
Anlægsaktiver i alt		5.107.080	3.858.342
Andre tilgodehavender		0	2.381
Periodeafgrænsningsposter		21.000	19.141
Tilgodehavender i alt		21.000	21.522
Likvide beholdninger		2.442.894	3.967.434
Omsætningsaktiver i alt		2.463.894	3.988.956
Aktiver i alt		7.570.974	7.847.298

Balance 30. september 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		6.318.066	6.278.405
Forslag til udbytte		250.000	500.000
Egenkapital i alt		7.068.066	7.278.405
Hensættelse til udskudt skat		367.752	462.786
Hensatte forpligtelser i alt		367.752	462.786
Modtagne forudbetalinger fra kunder		78.000	80.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	16.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		42.156	9.407
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		135.156	106.107
Gældsforpligtelser i alt		135.156	106.107
Passiver i alt		7.570.974	7.847.298

Noter

1. Personaleomkostninger

Antal personer beskæftiget: 1 deltidsansat (2015/2016 1 deltidsansat)

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Løn og gager	36.000	36.000
	36.000	36.000

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.
Kostpris primo	3.467.122	105.000
Tilgang	1.254.580	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	4.721.702	105.000
Opskrivninger primo	320.220	0
Årets opskrivning	2.658	0
Opskrivninger ultimo	322.878	0
Af- og nedskrivning primo	0	34.000
Årets afskrivning	0	8.500
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	42.500
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.044.580	62.500