



Samvirkende Revisorer Skanderborg ApS

Registrerede Revisorer

Godthåbsvej 23 - 25 · 8660 Skanderborg · Tlf. 86 52 12 11 · Fax 86 52 18 43
dk@samrev.dk · www.samrev.dk · CVR 30 60 72 36

*PB Invest, Egebjerg ApS
Vesterhøjsvej 52, Egebjerg
8700 Horsens*

CVR-nr: 15 16 74 91

ÅRSRAPPORT
1. oktober 2015 - 30. september 2016

(25. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29/11 2016



P. B. Skovgaard
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	5
--------------------------	---

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for PB Invest, Egebjerg ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 23/11 2016

Direktion

P. B. Skovgaard



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 perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 Etiske 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, den 23/11 2016

Samvirkende Revisorer Skanderborg
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 30607236


Dorthe Kristiansen
Registreret Revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	PB Invest, Egebjerg ApS Vesterhøjsvej 52, Egebjerg 8700 Horsens
	CVR-nr.: 15 16 74 91 Stiftet: 6. juni 1991 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	P. B. Skovgaard
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S Rådhusørvet 13 - 19 8700 Horsens
Revisor	Samvirkende Revisorer Skanderborg Registreret Revisionsanpartsselskab Godthåbsvej 23-25 8660 Skanderborg
Hovedaktivitet	Selskabets formål er at eje aktier i datterselskaber, investering i fast ejendom, løsøre, aktiver og andre værdipapirer samt formuepleje.

GENERELT

Årsregnskabet for PB Invest, Egebjerg ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Foreslået udbytte indregnes først som en forpligtelse på det tidspunkt, hvor det vedtages på generalforsamlingen. Hidtil er foreslået udbytte indregnet under kortfristede gældsforpligtelser. Ændringen medfører en forøgelse af egenkapitalen pr. 30. september 2016 på tkr. 500 og en tilsvarende reduktion af kortfristede gældsforpligtelser.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

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.

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.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

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

Omkostninger ejendommens drift

Omkostninger omfatter driftsomkostningerne til ejendommene.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger til virksomhedens ansatte.

Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datter- og associerede virksomheders resultater efter skat.

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 acontoskatteordninger mv.

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

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.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi i henhold til ÅRL §41. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra "normalindtjeningsmodellen", hvor det beregnede normalafkast kapitaliseres med en kapitaliseringsfaktor, der er fastsat under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, eksisterende lejekontakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand mv.

Som følge af ejendommene er opskrevet efter ÅRL §41, beregnes afskrivningerne på grundlag af den opskrevne værdi.

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

	<u>Afskrivning</u>
Bygninger, erhverv	1 %
Bygninger, bolig	1 %
Forbedringer	1-5 %

Bygninger afskrives over 100 år.

Produktionsanlæg og maskiner

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Produktionsanlæg og maskiner	10 år	20.000 kr

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" under omsætningsaktiver.

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2015 - 30. SEPTEMBER 2016

	2015/16	2014/15
BRUTTOFORTJENESTE	11.670	109.354
1 Personalemkostninger	-36.000	-36.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-54.436	-54.436
DRIFTSRESULTAT	-78.766	18.918
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	744.251	395.065
Andre finansielle indtægter	0	1.747
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder ...	6.325	9.444
RESULTAT FØR SKAT	671.810	425.174
2 Skat af årets resultat	15.845	-6.550
ÅRETS RESULTAT	687.655	418.624
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	-331.292	331.292
Overført resultat.....	518.947	-412.668
DISPONERET I ALT	687.655	418.624

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016

AKTIVER

	2016	2015
3 Grunde og bygninger	3.787.342	3.833.278
3 Produktionsanlæg og maskiner	71.000	79.500
Materielle anlægsaktiver	3.858.342	3.912.778
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	0	756.292
Finansielle anlægsaktiver	0	756.292
ANLÆGSAKTIVER.....	3.858.342	4.669.070
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	234.444
Selskabsskat	0	1.000
Andre tilgodehavender	2.381	1.633
Periodeafgrænsningsposter	19.141	10.244
Tilgodehavender	21.522	247.321
Likvide beholdninger	3.967.434	2.741.847
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	3.988.956	2.989.168
AKTIVER	7.847.298	7.658.238

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016

PASSIVER

	2016	2015
Selskabskapital	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger	1.009.276	1.009.276
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	0	331.292
Overført resultat.....	5.269.129	4.750.181
Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	0
5 EGENKAPITAL	7.278.405	6.590.749
Hensættelse til udskudt skat	462.786	470.658
HENSATTE FORPLIGTELSER	462.786	470.658
Modtagne forudbetalinger	80.700	67.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	16.000	16.000
Anden gæld	9.407	13.631
Udbytte for regnskabsåret	0	500.000
Kortfristede gældsforpligtelser	106.107	596.831
GÆLDSFORPLIGTELSER	106.107	596.831
PASSIVER	7.847.298	7.658.238

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2015/16	2014/15
1 Personalemkostninger		
Lønninger	36.000	36.000
Personalemkostninger i alt	36.000	36.000
2 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat.....	-7.872	6.550
Sambeskatning bidrag.....	-8.430	0
Regulering af tidligere års skat.....	457	0
Skat af årets resultat i alt	-15.845	6.550
3 Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner
Kostpris, primo.....	3.467.122	105.000
Kostpris 30. september 2016	3.467.122	105.000
Opskrivninger, primo.....	1.345.701	0
Opskrivninger 30. september 2016	1.345.701	0
Af-/nedskrivninger, primo.....	-979.545	-25.500
Årets af-/nedskrivninger	-45.936	-8.500
Af-/nedskrivninger 30. september 2016	-1.025.481	-34.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3.787.342	71.000

NOTER

	2016	2015
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris, primo.....	425.000	425.000
Afgang i årets løb	-425.000	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. september 2016	0	425.000
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger primo.....	331.292	-63.773
Årets resultat efter skat.....	0	394.515
Udbytte	-850.000	0
Korrektion resultat tidligere år.....	0	550
Kapitalregulering i perioden	518.708	0
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger 30. september 2016	0	331.292
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	0	756.292
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
5 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	500.000	0	500.000
Reserve for opskrivninger	1.009.276	0	1.009.276
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	331.292	-331.292	0
Overført resultat.....	4.750.182	518.947	5.269.129
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	500.000	500.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	6.590.750	687.655	7.278.405
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke stillet sikkerhed overfor 3. mand.