

PB Invest, Egebjerg ApS

Vesterhøjsvej 52, 8700 Horsens

CVR-nr. 15 16 74 91

Årsrapport 2019/20

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. december 2020

Dirigent:


.....
Peder Bent Skovgaard Hansen



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for PB Invest, Egebjerg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egebjerg, den 9. december 2020
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 2019 - 30. september 2020 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 9. december 2020
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Peter Ørsøe
statsaut. revisor
mne44105

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 2019 - 30. september 2020
Direktion	Peder Bent Skovgaard Hansen
Revisor	EY 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 2019/20 udviser et overskud på 60.049 kr. mod et underskud på 111.613 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på 6.462.097 kr.

Ledelsen anser årets resultat for at være tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019/20	2018/19
	Bruttofortjeneste	237.901	175.677
2	Personaleomkostninger	-96.430	-91.000
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-8.500	-8.500
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	132.971	76.177
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-56.800	-215.000
	Resultat før finansielle poster	76.171	-138.823
	Finansielle omkostninger	-7.551	-9.664
	Resultat før skat	68.620	-148.487
3	Skat af årets resultat	-8.571	36.874
	Årets resultat	60.049	-111.613
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	110.600	250.000
	Overført resultat	-50.551	-361.613
		60.049	-111.613

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020
Balance

Note	kr.	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	183.978	183.978
5	Investeringsejendomme	5.610.000	5.666.800
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	37.000	45.500
		<u>5.830.978</u>	<u>5.896.278</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	5.993	5.993
		<u>5.993</u>	<u>5.993</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.836.971</u>	<u>5.902.271</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende selskabsskat	4.000	1.000
	Andre tilgodehavender	0	6.000
	Periodeafgrænsningsposter	28.363	26.110
		<u>32.363</u>	<u>33.110</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.121.746</u>	<u>1.210.297</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.154.109</u>	<u>1.243.407</u>
	AKTIVER I ALT	<u>6.991.080</u>	<u>7.145.678</u>

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Balance

Note	kr.	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Aktiekapital	500.000	500.000
	Overført resultat	5.851.497	5.902.048
	Foreslået udbytte	110.600	250.000
	Egenkapital i alt	<u>6.462.097</u>	<u>6.652.048</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	357.643	349.072
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>357.643</u>	<u>349.072</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	14.999
	Deposita	78.000	78.000
	Anden gæld	78.340	51.559
		<u>171.340</u>	<u>144.558</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>171.340</u>	<u>144.558</u>
	PASSIVER I ALT	<u>6.991.080</u>	<u>7.145.678</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
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 1. oktober 2019	500.000	5.902.048	250.000	6.652.048
Overført via resultatdisponering	0	-50.551	110.600	60.049
Udloddet udbytte	0	0	-250.000	-250.000
Egenkapital				
30. september 2020	500.000	5.851.497	110.600	6.462.097

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020**Noter****1 Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for PB Invest, Egebjerg ApS for 2019/20 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**Nettoomsætning**

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget. Tidspunktet for overgang af de væsentligste fordele og risici tager udgangspunkt i standardiserede leveringsbetingelser baseret på Incoterms® 2010.

Huslejeindtægter indtægtsføres i takt med lejeperioden, og indregnes når indtægten kan opgøres pålideligt, og betaling forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

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

Råvarer og hjælpematerialer m.v.

Råvarer og hjælpematerialer omfatter de omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, der er medgået til at opnå årets omsætning.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, 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

Grunde afskrives ikke.

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020**Noter****1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)****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.

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af en afkastbaseret model.

Andre værdipapirer og kapitalandele

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 2019 - 30. september 2020**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 gældsmetode 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 kontor-ejendomme 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 nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020
Noter

kr.	2019/20		2018/19	
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	96.000		91.000	
Andre omkostninger til social sikring	430		0	
	<u>96.430</u>		<u>91.000</u>	
		<u>2019/20</u>		<u>2018/19</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede		1		1
3 Skat af årets resultat				
Årets regulering af udskudt skat	8.571		-36.874	
	<u>8.571</u>		<u>-36.874</u>	
4 Materielle anlægsaktiver				
kr.	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Investerings-ejendomme</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>I alt</u>
Kostpris 1. oktober 2019	183.978	5.552.632	105.000	5.841.610
Kostpris 30. september 2020	183.978	5.552.632	105.000	5.841.610
Opskrivninger 1. oktober 2019	0	114.168	0	114.168
Årets værdireguleringer	0	-56.800	0	-56.800
Opskrivninger 30. september 2020	0	57.368	0	57.368
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019	0	0	59.500	59.500
Afskrivninger	0	0	8.500	8.500
Af- og nedskrivninger 30. september 2020	0	0	68.000	68.000
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	<u>183.978</u>	<u>5.610.000</u>	<u>37.000</u>	<u>5.830.978</u>

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020**Noter****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 3,75-6 % for 2020.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 5.610 pr. 30/9 2020. 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. 960. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.500 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 2020.