

PB Invest, Egebjerg ApS

Vesterhøjsvej 52, 8700 Horsens

CVR-nr. 15 16 74 91

Årsrapport 2020/21

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. december 2021

Dirigent:


..... P. Skovgaard

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021	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 2020 - 30. september 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egebjerg, den 14. december 2021

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 2020 - 30. september 2021 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 14. december 2021
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Aslak Linde
statsaut. revisor
mne31413

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 2020 - 30. september 2021
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 2020/21 udviser et underskud på 320.727 kr. mod et overskud på 60.049 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på 6.030.769 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 2020 - 30. september 2021

Resultatopgørelse

Note	kr.	2020/21	2019/20
	Bruttofortjeneste	287.089	237.901
2	Personaleomkostninger	-96.605	-96.430
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-8.500	-8.500
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	181.984	132.971
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-590.000	-56.800
	Resultat før finansielle poster	-408.016	76.171
	Finansielle omkostninger	-8.884	-7.551
	Resultat før skat	-416.900	68.620
3	Skat af årets resultat	96.173	-8.571
	Årets resultat	-320.727	60.049
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	113.000	110.600
	Overført resultat	-433.727	-50.551
		-320.727	60.049

Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Balance

Note	kr.	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Skove	883.978	883.978
5	Investeringsejendomme	4.320.000	4.910.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	28.500	37.000
		<u>5.232.478</u>	<u>5.830.978</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	5.993	5.993
		<u>5.993</u>	<u>5.993</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.238.471</u>	<u>5.836.971</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.750	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	4.000
	Andre tilgodehavender	248	0
	Periodeafgrænsningsposter	19.159	28.363
		<u>22.157</u>	<u>32.363</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.206.003</u>	<u>1.121.746</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.228.160</u>	<u>1.154.109</u>
	AKTIVER I ALT	<u>6.466.631</u>	<u>6.991.080</u>

Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Balance

Note	kr.	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Anpartskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	5.417.769	5.851.496
	Foreslået udbytte	113.000	110.600
	Egenkapital i alt	<u>6.030.769</u>	<u>6.462.096</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	244.141	357.643
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>244.141</u>	<u>357.643</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.999	15.001
	Skyldig selskabsskat	11.329	0
	Deposita	78.000	78.000
	Anden gæld	87.393	78.340
		<u>191.721</u>	<u>171.341</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>191.721</u>	<u>171.341</u>
	PASSIVER I ALT	<u>6.466.631</u>	<u>6.991.080</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019	500.000	5.902.047	250.000	6.652.047
Overført via resultatdisponering	0	-50.551	110.600	60.049
Udloddet udbytte	0	0	-250.000	-250.000
Egenkapital 1. oktober 2020	500.000	5.851.496	110.600	6.462.096
Overført via resultatdisponering	0	-433.727	113.000	-320.727
Udloddet udbytte	0	0	-110.600	-110.600
Egenkapital 30. september 2021	500.000	5.417.769	113.000	6.030.769

Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PB Invest, Egebjerg ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af anlægsnote og egenkapitalsopgørelse 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 2020 - 30. september 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger 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 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.

Skove indregnes til kostpris. Der afskrives ikke på skove.

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 bankindestående.

Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

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 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 nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Noter

kr.		2020/21	2019/20		
2	Personaleomkostninger				
	Lønninger	95.799	96.000		
	Andre omkostninger til social sikring	806	430		
		<u>96.605</u>	<u>96.430</u>		
	Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>		
3	Skat af årets resultat				
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	17.329	0		
	Årets regulering af udskudt skat	-113.502	8.571		
		<u>-96.173</u>	<u>8.571</u>		
4	Materielle anlægsaktiver				
kr.		Skove	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
	Kostpris 1. oktober 2020	883.978	4.852.632	105.000	5.841.610
	Kostpris 30. september 2021	883.978	4.852.632	105.000	5.841.610
	Opskrivninger 1. oktober 2020	0	57.368	0	57.368
	Årets værdireguleringer	0	-590.000	0	-590.000
	Opskrivninger 30. september 2021	0	-532.632	0	-532.632
	Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020	0	0	68.000	68.000
	Afskrivninger	0	0	8.500	8.500
	Af- og nedskrivninger 30. september 2021	0	0	76.500	76.500
	Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	<u>883.978</u>	<u>4.320.000</u>	<u>28.500</u>	<u>5.232.478</u>

Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

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 6,5 % for 2021.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 4.320 pr. 30/9 2021. 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. 575. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 786 t.kr.

6 Anpartskapital

Virksomhedens anpartskapital 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 2021.