

# PB Invest, Egebjerg ApS

Vesterhøjsvej 52, 8700 Horsens

CVR-nr. 15 16 74 91

## Årsrapport 2021/22

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. november 2022

Dirigent:

  
.....

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	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 2021 - 30. september 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egebjerg, den 18. november 2022  
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 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

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

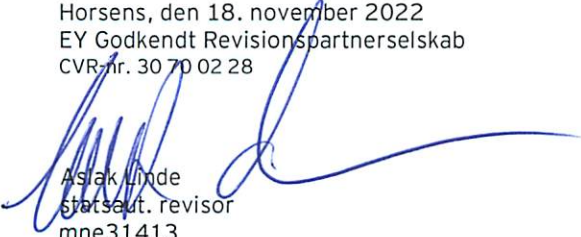
Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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, som 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 18. november 2022  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Aslak Linde  
støtset. 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 2021 - 30. september 2022
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 2021/22 udviser et overskud på 195.987 kr. mod et underskud på 320.727 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på 6.113.757 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 2021 - 30. september 2022

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2021/22	2020/21
	<b>Bruttofortjeneste</b>	287.210	287.089
2	Personaleomkostninger	-96.698	-96.605
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-8.500	-8.500
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	182.012	181.984
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	80.000	-590.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	262.012	-408.016
	Finansielle omkostninger	-10.464	-8.884
	<b>Resultat før skat</b>	251.548	-416.900
3	Skat af årets resultat	-55.561	96.173
	<b>Årets resultat</b>	<b>195.987</b>	<b>-320.727</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	114.400	113.000
	Overført resultat	81.587	-433.727
		<b>195.987</b>	<b>-320.727</b>

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Balance

Note	kr.	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Skove	883.978	883.978
5	Investeringsejendomme	4.400.000	4.320.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	20.000	28.500
		<u>5.303.978</u>	<u>5.232.478</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	5.993	5.993
		<u>5.993</u>	<u>5.993</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.309.971</u>	<u>5.238.471</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	2.750
	Andre tilgodehavender	4.549	248
	Periodeafgrænsningsposter	13.487	19.159
		<u>18.036</u>	<u>22.157</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.250.269</u>	<u>1.206.003</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.268.305</u>	<u>1.228.160</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>6.578.276</u>	<u>6.466.631</u>



Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Balance

Note	kr.	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
6	Anpartskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	5.499.357	5.417.770
	Foreslået udbytte	114.400	113.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>6.113.757</u>	<u>6.030.770</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	280.474	244.141
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>280.474</u>	<u>244.141</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.999	14.998
	Skyldig selskabsskat	15.228	11.329
	Deposita	55.800	78.000
	Anden gæld	95.818	87.393
	Periodeafgrænsningsposter	2.200	0
		<u>184.045</u>	<u>191.720</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>184.045</u>	<u>191.720</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>6.578.276</u></u>	<u><u>6.466.631</u></u>

1 Anvendt regnskabspraksis

7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	500.000	5.851.497	110.600	6.462.097
Overført via resultatdisponering	0	-433.727	113.000	-320.727
Udloddet udbytte	0	0	-110.600	-110.600
<b>Egenkapital 1. oktober 2021</b>	<b>500.000</b>	<b>5.417.770</b>	<b>113.000</b>	<b>6.030.770</b>
Overført via resultatdisponering	0	81.587	114.400	195.987
Udloddet udbytte	0	0	-113.000	-113.000
<b>Egenkapital</b>				
<b>30. september 2022</b>	<b>500.000</b>	<b>5.499.357</b>	<b>114.400</b>	<b>6.113.757</b>

## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PB Invest, Egebjerg ApS for 2021/22 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 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.

## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

##### 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.

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 2021 - 30. september 2022

### 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 nettorealiseringsværdien.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Noter

kr.		2021/22	2020/21		
<b>2</b>	<b>Personaleomkostninger</b>				
	Lønninger	95.799	95.799		
	Andre omkostninger til social sikring	899	806		
		<u>96.698</u>	<u>96.605</u>		
	Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>		
	Antal ansatte på balancedagen	<u>1</u>	<u>1</u>		
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>				
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	19.228	17.329		
	Årets regulering af udskudt skat	36.333	-113.502		
		<u>55.561</u>	<u>-96.173</u>		
<b>4</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
kr.		Skove	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
	Kostpris 1. oktober 2021	883.978	4.852.632	105.000	5.841.610
	Kostpris 30. september 2022	883.978	4.852.632	105.000	5.841.610
	Opskrivninger 1. oktober 2021	0	-532.632	0	-532.632
	Årets værdireguleringer	0	80.000	0	80.000
	Opskrivninger 30. september 2022	0	-452.632	0	-452.632
	Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021	0	0	76.500	76.500
	Afskrivninger	0	0	8.500	8.500
	Af- og nedskrivninger 30. september 2022	0	0	85.000	85.000
	<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<u>883.978</u>	<u>4.400.000</u>	<u>20.000</u>	<u>5.303.978</u>

## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### 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 6,75 % for 2022.

##### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 4.400 pr. 30/9 2022. 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 566 t.kr.. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 766 t.kr.

	<u>Afkastprocent</u>	<u>Ejendomsværdi t.kr.</u>	<u>Egenkapital t.kr.</u>
Ændring -1% procenpoint	5,75%	5.164	6.711
Anvendt afkastprocent	6,75%	4.399	6.114
Ændring +1% procenpoint	7,75%	3.831	5.606

#### 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 2022.