

PB Invest ApS

CVR-nr. 31 62 47 38

Erik Eriksens Gade 12, 5.
2300 København S

Årsrapport for 2016

(9. regnskabsår)

Hallerup & Co I/S
Overgaden Oven Vandet 48 E
1415 København K

Tlf +45 32 96 29 00
Fax +45 32 96 29 05
adm@hallerup.dk
www.hallerup.dk

CVR 16 50 93 88

Member of MGI.
A worldwide alliance of
Independent firms

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 08/04 2017

Anja Ristorp Heidelberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance 31. december	13
Noter til årsrapporten	15

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for PB Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. april 2017

Direktion

Peter Basse
direktør

Jeppe Basse
direktør

Bestyrelse

Svenning Jørgensen
formand

Lars Høier-Hansen

Mogens Buschard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PB Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PB Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vor øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udføre revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

København, den 8. april 2017

Hallerup & Co
Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 50 93 88

Jan Hallerup
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

PB Invest ApS
Erik Eriksens Gade 12, 5.
2300 København S

CVR-nr.: 31 62 47 38
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 7. august 2008
Hjemsted: København

Bestyrelse

Svenning Jørgensen, formand
Lars Høier-Hansen
Mogens Buschard

Direktion

Peter Basse, direktør
Jeppe Basse, direktør

Revision

Hallerup & Co
Statsautoriserede revisorer
Overgaden Oven Vandet 48E
1415 København K

Pengeinstitut

Sydbank
Kongens Nytorv 30
1050 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er kapitalanlæg og investering, herunder i fast ejendom og værdipapirer for lånte midler.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 2.013.807, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 38.693.728.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PB Invest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af omkostninger til ejendommenes drift og med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelse, såfremt levering og risikoovergang til køber/lejer har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget/udlejningen.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til ejendommens drift udgør omkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger og driftsmateriel 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	20-50 år	tkr. 41.296
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for PB Invest ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste		3.786.599	2.975.889
Personaleomkostninger	1	-802.106	-763.381
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		2.984.493	2.212.508
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-2.468.892	-1.271.548
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		515.601	940.960
Resultat før finansielle poster		515.601	940.960
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	904.563	-350.201
Finansielle indtægter		2.493.067	5.486.863
Finansielle omkostninger		-1.200.021	-5.494.472
Resultat før skat		2.713.210	583.150
Skat af årets resultat	4	-699.403	-346.654
Årets resultat		2.013.807	236.496
Foreslået udbytte		2.500.000	2.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.178.601	-350.202
Overført resultat		-1.664.794	-1.913.302
		2.013.807	236.496

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		55.839.930	58.013.675
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		480.256	552.828
Materielle anlægsaktiver	5	56.320.186	58.566.503
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	13.770.639	12.867.038
Deposita	7	40.000	6.600
Finansielle anlægsaktiver		13.810.639	12.873.638
Anlægsaktiver i alt		70.130.825	71.440.141
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		28.384	31.250
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		711.714	346.576
Andre tilgodehavender		157.230	0
Selskabsskat		149.098	76.400
Periodeafgrænsningsposter		0	8.038
Tilgodehavender		1.046.426	462.264
Værdipapirer	8	46.945.663	47.366.223
Værdipapirer		46.945.663	47.366.223
Likvide beholdninger		2.984.249	2.089.456
Omsætningsaktiver i alt		50.976.338	49.917.943
Aktiver i alt		121.107.163	121.358.084

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Selskabskapital		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		12.936.984	11.758.383
Overført resultat		23.056.744	24.721.540
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.500.000	2.500.000
Egenkapital	9	<u>38.693.728</u>	<u>39.179.923</u>
Hensættelse til udskudt skat	10	156.310	187.417
Andre hensættelser		20.000	20.000
Hensatte forpligtelser i alt		<u>176.310</u>	<u>207.417</u>
Gæld til realkreditinstitutter		46.158.600	47.008.381
Forudbetalt leje		1.346.576	1.347.154
Deposita		536.716	525.000
Langfristede gældsforpligtelser	11	<u>48.041.892</u>	<u>48.880.535</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	849.751	844.853
Banker		30.810.270	30.745.685
Leverandører af varer og tjenesteydelser		56.988	114.844
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.661.332	743.944
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		95.335	53.113
Skyldig sambeskatningsbidrag		44.067	0
Anden gæld		677.490	587.770
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>34.195.233</u>	<u>33.090.209</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>82.237.125</u>	<u>81.970.744</u>
Passiver i alt		<u>121.107.163</u>	<u>121.358.084</u>
Eventualposter m.v.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	766.612	748.262
Andre personaleomkostninger	35.494	15.119
	802.106	763.381
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	1.236.892	1.232.467
Gevinst og tab ved afhændelse	1.232.000	39.081
	2.468.892	1.271.548
der fordeler sig således:		
Bygninger	1.164.320	1.159.895
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	72.572	72.572
Tab ved overdragelse garage	1.232.000	39.081
	2.468.892	1.271.548
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	904.563	0
Andel af underskud i tilknyttede virksomheder	0	-350.201
	904.563	-350.201
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	730.510	292.082
Årets udskudte skat	-31.107	76.310
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-21.738
	699.403	346.654

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2016	62.981.852	641.764
Tilgang i årets løb	391.956	0
Afgang i årets løb	-1.400.000	0
Kostpris 31. december 2016	<u>61.973.808</u>	<u>641.764</u>
Opskrivninger 1. januar 2016	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2016	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	5.137.558	88.936
Årets afskrivninger	1.164.320	72.572
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-168.000	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>6.133.878</u>	<u>161.508</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>55.839.930</u>	<u>480.256</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2016	1.108.655	1.057.655
Tilgang i årets løb	0	51.000
Afgang i årets løb	<u>-275.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>833.655</u>	<u>1.108.655</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	11.758.383	12.083.067
Årets resultat	904.563	-324.684
Årets opskrivninger, netto	<u>274.038</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>12.936.984</u>	<u>11.758.383</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u><u>13.770.639</u></u>	<u><u>12.867.038</u></u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
PB Invest I ApS	København	100%	11.745.201	220.672
Erkon Odense ApS	København	100%	1.977.435	683.891
JP Basse ApS	København	5,1%	942.994	635.844

7 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Deposita</u>
Kostpris 1. januar 2016	6.600
Tilgang i årets løb	<u>33.400</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>40.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2016	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2016	<u>0</u>
Nedskrivninger 1. januar 2016	<u>0</u>
Nedskrivninger 31. december 2016	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u><u>40.000</u></u>

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
8 Værdipapirer		
Aktier og investeringsbeviser	<u>46.945.663</u>	<u>47.366.223</u>
	<u>46.945.663</u>	<u>47.366.223</u>

Noter til årsrapporten

9 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	200.000	11.758.383	24.721.538	0	36.679.921
Årets resultat	0	1.178.601	-1.664.794	2.500.000	2.013.807
Egenkapital 31. december 2016	200.000	12.936.984	23.056.744	2.500.000	38.693.728

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	kr.
10 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2016	187.417	111.107
Hensat i året	0	76.310
Anvendt i året	-31.107	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2016	156.310	187.417
Materielle anlægsaktiver	156.310	187.417
	156.310	187.417
Forfaldstidspunkterne for udskudt skat forventes at blive:		
0-1 år	0	0
1-5 år	156.310	187.417
>5 år	0	0
Udskudt skat 31. december 2016	156.310	187.417

11 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	47.008.381	47.008.351	849.751	39.867.728
Forudbetalt leje	1.347.154	1.346.576	0	0
Deposita	525.000	536.716	0	0
	48.880.535	48.891.643	849.751	39.867.728

Noter til årsrapporten

12 Eventualposter m.v.

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 47.008.351, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør kr. 57.071.930.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet givet pant i værdipapirer kursværdi 47.008.351 og selskabets bankkonti.

Til sikkerhed for gæld til bank har anpartshaver stillet kaution.

Til sikkerhed for bankgæld i datterselskab PB Invest I ApS og JP Basse ApS har selskabet stillet kaution.