

PB Invest ApS

CVR-nr. 31 62 47 38

Erik Eriksens Gade 12, 5.
2300 København S

Årsrapport for 2015

(8. 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 generalforsamling den 09/04 2016

Advokat Anja Ristorp Heidelberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. april 2016

Direktion

Peter Basse
direktør

Jeppe Basse
direktør

Bestyrelse

Svenning Jørgensen
formand

Lars Høier-Hansen

Mogens Buschard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i PB Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PB Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

København, den 9. april 2016

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
Regnskabsår: 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

Hovedaktivitet

Selskabets formål er kapitalanlæg og investering, herunder i fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 236.496, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 36.679.923.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PB Invest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 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, fradrag af omkostninger til ejendommenes drift og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-30	år 23 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	år %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, indregnes under gældsforpligtelser.

Skyldig skat 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 gældsmetode 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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		2.975.889	2.762.774
Personaleomkostninger	1	-763.381	-72.000
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		2.212.508	2.690.774
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-1.271.548	-1.170.677
Resultat før finansielle poster		940.960	1.520.097
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-350.201	26.122
Finansielle indtægter		5.486.863	4.148.761
Finansielle omkostninger		-5.494.472	-3.447.423
Resultat før skat		583.150	2.247.557
Skat af årets resultat	3	-346.654	-537.078
Årets resultat		236.496	1.710.479
Foreslået udbytte		2.500.000	2.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-350.202	-26.422
Overført overskud		-1.913.302	-263.099
		236.496	1.710.479

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		58.013.675	63.135.289
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		552.828	147.275
Materielle anlægsaktiver	4	58.566.503	63.282.564
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	12.867.038	13.166.239
Deposita		6.600	0
Finansielle anlægsaktiver		12.873.638	13.166.239
Anlægsaktiver i alt		71.440.141	76.448.803
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		31.250	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		346.576	0
Andre tilgodehavender		0	194.302
Selskabsskat		76.400	399.149
Periodeafgrænsningsposter		8.038	1.830
Tilgodehavender		462.264	595.281
Værdipapirer		47.366.223	44.317.857
Værdipapirer		47.366.223	44.317.857
Likvide beholdninger		2.089.456	2.758.062
Omsætningsaktiver i alt		49.917.943	47.671.200
Aktiver i alt		121.358.084	124.120.003

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Selskabskapital		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		11.758.383	12.108.584
Overført resultat		24.721.540	26.634.842
Egenkapital	6	36.679.923	38.943.426
Hensættelse til udskudt skat		187.417	111.107
Andre hensættelser		20.000	20.000
Hensatte forpligtelser i alt		207.417	131.107
Gæld til realkreditinstitutter		47.008.381	52.069.232
Forudbetalt leje		525.000	525.400
Deposita		1.347.154	1.321.691
Langfristede gældsforpligtelser	7	48.880.535	53.916.323
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	844.853	19.590
Banker		30.745.685	27.126.652
Modtagne forudbetalinger fra kunder		411	6.154
Leverandører af varer og tjenesteydelser		114.844	49.439
Gæld til tilknyttede virksomheder		743.944	1.419.872
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		51.926	340.652
Anden gæld		588.546	166.788
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.500.000	2.000.000
Kortfristede gældsforpligtelser		35.590.209	31.129.147
Gældsforpligtelser i alt		84.470.744	85.045.470
Passiver i alt		121.358.084	124.120.003
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsrapporten

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	748.262	72.000
Andre personaleomkostninger	15.119	0
	763.381	72.000
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	1.232.467	1.170.677
Gevinst og tab ved afhændelse	39.081	0
	1.271.548	1.170.677
der fordeler sig således:		
Bygninger	1.159.895	1.154.313
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	72.572	16.364
Tab ved salg af Islands Brygge 77 B 3.th.	39.081	0
	1.271.548	1.170.677
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	292.082	389.486
Årets udskudte skat	76.310	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-21.738	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	147.592
	346.654	537.078
4 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2015	67.112.952	163.639
Tilgang i årets løb	392.678	478.125
Afgang i årets løb	-4.354.397	0
Kostpris 31. december 2015	63.151.233	641.764
Opskrivninger 1. januar 2015	0	0
Opskrivninger 31. december 2015	0	0

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver (Fortsat)

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	3.977.663	16.364
Årets afskrivninger	<u>1.159.895</u>	<u>72.572</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>5.137.558</u>	<u>88.936</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>58.013.675</u>	<u>552.828</u>

5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2015	1.057.655	1.057.655
Tilgang i årets løb	<u>51.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>1.108.655</u>	<u>1.057.655</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	12.108.584	12.082.462
Årets resultat	<u>-350.201</u>	<u>26.122</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>11.758.383</u>	<u>12.108.584</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>12.867.038</u>	<u>13.166.239</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
PB Invest I ApS	København	100%	11.524.529	-356.944
Erkon Odense ApS	København	100%	1.293.454	8.688
JP Basse ApS	København	51%	96.187	-3.813

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	200.000	12.108.585	26.634.842	38.943.427
Årets resultat	0	-350.202	586.698	236.496
Foreslået udbytte	0	0	-2.500.000	-2.500.000
Egenkapital 31. december 2015	200.000	11.758.383	24.721.540	36.679.923

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	200.000	12.108.584	26.897.941	39.206.525
Årets resultat	0	0	1.736.901	1.736.901
Foreslået udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Egenkapital 31. december 2014	200.000	12.108.584	26.634.842	38.943.426

Selskabskapitalen består af 200 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.
Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	52.069.232	47.008.381	844.853	43.439.968
Forudbetalt leje	525.400	525.000	0	0
Deposita	1.321.691	1.347.154	0	0
	53.916.323	48.880.535	844.853	43.439.968

Noter til årsrapporten

8 Eventualposter m.v.

Kautions- og garantiforpligtelser

Virksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har indgået et lejemål, med 6 måneders opsigelsesvarsel. Lejeforpligtigelsen i opsigelsesperioden udgør 7.920 kr.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 47.853.234, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør kr. 58.013.675.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet givet pant i værdipapirer kursværdi 47.366.223 og selskabets bankkonti.

Til sikkerhed for gæld til bank har anpartshaver stillet kaution.

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