

# **PB Invest ApS**

Erik Eriksens Gade 12, 5.  
2300 København S  
CVR-nr. 31 62 47 38

## **Årsrapport for 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. september 2020.

---

**Peter Basse**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	18

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for PB Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København , den 9. september 2020

### **Direktion**

Peter Basse

Svenning Jørgensen

Jeppe Basse

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejerne i PB Invest ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for PB Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 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**

Vores 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 regnskabsbrugerne 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 vores 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 udforme 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores 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.

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

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

Brøndby, den 9. september 2020

### **ALBJERG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor  
mne10061

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	PB Invest ApS Erik Eriksens Gade 12, 5. 2300 København S
	CVR-nr.: 31 62 47 38 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Peter Basse Svenning Jørgensen Jeppe Basse
<b>Revision</b>	ALBJERG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ringager 4C, 2.th. 2605 Brøndby
<b>Modervirksomhed</b>	PB Invest ApS
<b>Dattervirksomheder</b>	Erkon Odense ApS, København Lux Multiservice ApS, København P. Basse Materieludlejning ApS, København J. P. Basse ApS, København Frederiksgården NV ApS, København Blytækkervej 6 ApS, København Dorphs Alle 10 & 12, 2630 Taastrup ApS, København
<b>Associerede virksomheder</b>	Ejendomsselskabet Engvangen 7-9- ApS, Gentofte Ejendomsselskabet Skovgårdsvej 27 ApS, Gentofte Ejendomsselskabet Tempovej 34 ApS, Gentofte Ejendomsselskabet Læhegnet af 2020 ApS, Gentofte Renofix ApS, Rødovre

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af kapitalanlæg og investering, herunder i fast ejendom og værdipapirer for lånte midler.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 3.785.544 mod 7.258.249 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 23.263.592 mod -2.529.931 sidste år. Udviklingen skal sammenholdes med, at selskabet i årsrapporten for 2018 forventede en omsætning for 2019 i niveauet og et ordinært resultat efter skat på Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af salg af en del af selskabets ejendomme.

Selskabets likvider er i 2019 faldet med 477.520, nemlig fra 557.125 til 79.605



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

Note	2019 kr.	2018 kr.
1 Nettoomsætning	3.785.544	7.258.249
2 Andre driftsindtægter	25.533.610	0
3 Ejendomsomkostninger	-942.931	-2.844.645
Andre eksterne omkostninger	-999.556	-1.083.029
<b>Bruttoresultat</b>	<b>27.376.667</b>	<b>3.330.575</b>
4 Personaleomkostninger	-300.677	-459.820
5 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-797.762	-1.120.255
Andre driftsomkostninger	0	-237.715
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>26.278.228</b>	<b>1.512.785</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-341.961	741.548
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	84.393	-149.915
Andre finansielle indtægter	5.468.867	4.651.982
6 Øvrige finansielle omkostninger	-506.235	-10.459.592
<b>Resultat før skat</b>	<b>30.983.292</b>	<b>-3.703.192</b>
7 Skat af årets resultat	-7.719.700	1.173.261
<b>Årets resultat</b>	<b>23.263.592</b>	<b>-2.529.931</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	5.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	422.580	0
Overføres til overført resultat	17.841.012	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.529.931
<b>Disponeret i alt</b>	<b>23.263.592</b>	<b>-2.529.931</b>
Ekstraordinært udbytte vedtaget efter regnskabsårets udløb	2.000.000	0

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2019	2018
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
8	Grunde og bygninger	3.200.174	60.677.232
9	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	853.602	1.196.018
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.053.776</u>	<u>61.873.250</u>
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.614.187	2.916.148
11	Kapitalandele i associerede virksomheder	124.393	0
12	Andre værdipapirer og kapitalandele	239.833	0
13	Andre tilgodehavender	17.767.423	660.208
14	Deposita	32.596	254.068
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>20.778.432</u>	<u>3.830.424</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>24.832.208</u></b>	<b><u>65.703.674</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	243.444
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	16.211.584	4.864.054
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.271.000	0
15	Udskudte skatteaktiver	0	825.580
	Tilgodehavende selskabsskat	0	97.523
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	70.224	0
	Andre tilgodehavender	2.201.933	0
	Tilgodehavender i alt	<u>19.754.741</u>	<u>6.030.601</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	30.899.644	31.155.530
	Værdipapirer i alt	<u>30.899.644</u>	<u>31.155.530</u>
	Likvide beholdninger	79.605	557.125
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>50.733.990</u></b>	<b><u>37.743.256</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>75.566.198</u></b>	<b><u>103.446.930</u></b>

## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.863.925	1.441.345
Overført resultat	52.124.040	34.283.028
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>54.187.965</b>	<b>35.924.373</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	42.025	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>42.025</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
16 Gæld til realkreditinstitutter	1.687.677	49.532.410
Deposita	0	2.335.904
17 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.687.677	51.868.314
17 Kortfristet del af langfristet gæld	65.048	11.999
Gæld til pengeinstitutter	19.189.730	13.525.283
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.112	122.940
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	982.187
Selskabsskat	94.827	0
Anden gæld	295.814	1.011.834
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	19.648.531	15.654.243
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>21.336.208</b>	<b>67.522.557</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>75.566.198</b>	<b>103.446.930</b>
<b>18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>19 Eventualposter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	Virksomhedskapital kr.	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2019	200.000	1.441.345	34.283.028	35.924.373
Resultatandel	0	422.580	17.841.012	18.263.592
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	5.000.000	5.000.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-5.000.000	-5.000.000
	<b>200.000</b>	<b>1.863.925</b>	<b>52.124.040</b>	<b>54.187.965</b>

## Noter

---

	2019 kr.	2018 kr.
<b>1. Nettoomsætning</b>		
Lejeindtægter	3.785.544	7.260.249
Tab lejer	0	-2.000
	<u>3.785.544</u>	<u>7.258.249</u>
<b>2. Andre driftsindtægter</b>		
Fortjeneste ved salg af ejendomme	25.533.610	0
	<u>25.533.610</u>	<u>0</u>
<b>3. Ejendomsomkostninger</b>		
Vedligeholdelse maskiner	10.787	0
VVS	3.812	8.857
Sprinkleranlæg	0	3.945
Elektriker	4.025	646
Murer	0	3.075
Nøgler, skilte mv.	200	4.510
Tømrer	46.131	20.759
Varmeanlæg	5.142	1.067
Portservice	0	1.162
Fragt og spedition	0	232.590
Tomgangleje, forbrugsafgifter	28.667	3.063
Elforbrug	2.233	2.457
Overført til fællesudgifter til ejerforeningen	732.255	1.689.903
Forsikring	6.629	0
Erhvevsafgift	145.417	290.835
Rengøring lejligheder	0	1.463
Gårdanlæg	19.163	12.438
Grundskyld	207.043	434.785
Skadedyrsbekæmpelse	1.318	0
Hensættelser	-271.439	131.485
Småanskaffelser	0	1.605
Vinduespolering	1.548	0
	<u>942.931</u>	<u>2.844.645</u>

## Noter

---

	2019 kr.	2018 kr.
<b>4. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	300.677	459.820
	<b>300.677</b>	<b>459.820</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>5. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på indretning af lejede lokaler	0	2.118
Afskrivning på bygninger	53.120	1.003.365
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	178.310	114.772
Tab ved salg af autos	566.332	0
	<b>797.762</b>	<b>1.120.255</b>
<b>6. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	18.389	59.287
Andre finansielle omkostninger	487.846	10.400.305
	<b>506.235</b>	<b>10.459.592</b>
<b>7. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	6.480.117	-295.151
Årets regulering af udskudt skat	867.605	-878.110
Regulering af tidligere års skat	371.978	0
	<b>7.719.700</b>	<b>-1.173.261</b>

## Noter

---

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
<b>8. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2019	68.817.840	69.214.764
Afgang i årets løb	-65.533.560	-396.924
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>3.284.280</b>	<b>68.817.840</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-8.140.608	-7.137.243
Årets afskrivninger	-53.120	-1.003.365
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	8.109.622	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019</b>	<b>-84.106</b>	<b>-8.140.608</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>3.200.174</b>	<b>60.677.232</b>
<b>9. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2019	1.427.679	1.427.679
Tilgang i årets løb	470.781	0
Afgang i årets løb	-776.715	0
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>1.121.745</b>	<b>1.427.679</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-231.661	-114.771
Årets afskrivninger	-178.310	-116.890
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	141.828	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019</b>	<b>-268.143</b>	<b>-231.661</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>853.602</b>	<b>1.196.018</b>

## Noter

---

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
<b>10. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2019	794.655	794.655
Tilgang i årets løb	40.000	0
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>834.655</b>	<b>794.655</b>
Opskrivninger 1. januar 2019	2.121.493	1.400.305
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-341.961	741.588
Udbytte	0	-20.400
<b>Opskrivninger 31. december 2019</b>	<b>1.779.532</b>	<b>2.121.493</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>2.614.187</b>	<b>2.916.148</b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.
Erkon Odense ApS, København	100 %	957.922	-723.162
Lux Multiservice ApS, København	100 %	128.863	78.863
P. Basse Materieludlejning ApS, København	100 %	0	0
J. P. Basse ApS, København	5,1 %	29.652.242	7.474.538
Frederiksgården NV ApS, København	100 %	89.531	49.531
Blytækkervej 6 ApS, København	100 %	245.159	195.159
Dorphs Alle 10 & 12, 2630 Taastrup ApS, København	70 %	-293.726	-343.726



## Noter

---

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
<b>11. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Tilgang i årets løb	40.000	0
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	84.393	0
<b>Opskrivninger 31. december 2019</b>	<b>84.393</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>124.393</b>	<b>0</b>
<b>Associerede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Ejendomsselskabet Engvangen 7-9- ApS	Gentofte	20 %
Ejendomsselskabet Skovgårdsvej 27 ApS	Gentofte	20 %
Ejendomsselskabet Tempovej 34 ApS	Gentofte	20 %
Ejendomsselskabet Læhegnet af 2020 ApS	Gentofte	20 %
Renofix ApS	Rødovre	49 %
<b>12. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Tilgang i årets løb	239.833	0
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>239.833</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>239.833</b>	<b>0</b>
<b>13. Andre tilgodehavender</b>		
Kostpris 1. januar 2019	660.208	0
Tilgang i årets løb	17.107.215	660.208
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>17.767.423</b>	<b>660.208</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>17.767.423</b>	<b>660.208</b>

## Noter

---

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.		
<b>14. Deposita</b>				
Kostpris 1. januar 2019	32.596	254.068		
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>32.596</b>	<b>254.068</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>32.596</b>	<b>254.068</b>		
<b>15. Udskudte skatteaktiver</b>				
Udskudt skat af årets resultat	0	825.580		
	<b>0</b>	<b>825.580</b>		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Fremført underskud fra tidligere år	0	825.580		
	<b>0</b>	<b>825.580</b>		
<b>16. Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.752.725	49.532.410		
Heraf forfalder inden for 1 år	-65.048	0		
	<b>1.687.677</b>	<b>49.532.410</b>		
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.377.484	0		
<b>17. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt 31/12 2019 kr.</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2019 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.752.725	65.048	1.687.677	1.377.484
	<b>1.752.725</b>	<b>65.048</b>	<b>1.687.677</b>	<b>1.377.484</b>

## Noter

---

### 18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.752.725 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 3.200.174 kr.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet givet pant i værdipapirer kursværdi 31.155.530 pr. 31. december 2019.

Til sikkerhed for gæld til bank har anpartshaver stillet kaution.

Til sikkerhed for bankgæld i JP Basse ApS med underliggende selskaber har PB Invest ApS stillet kaution.

---

### 19. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for PB Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### **Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter omkostninger til ejendomsudgifter.

#### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **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 mv. 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.

#### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab 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 (fuld fordeling).

## Balancen

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	30%

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet, når de almindelige betingelser for indregning af en indtægt er til stede.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Deposita**

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres mod regnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samti dig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter PB Invest ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstå-et inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".



Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.