

Ejendomsselskabet PBN ApS

Ribe Landevej 483

7100 Vejle

CVR-nr. 35 04 56 35

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 20/02 2019

Peter Bank Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors reviewerklæring	3
Hoved- og nøgletal	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	10
Balance pr. 31. december 2018	11
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2018	14
Noter til årsrapporten	15

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet PBN ApS
Ribe Landevej 483
7100 Vejle

CVR-nr.: 35 04 56 35

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Vejle

Direktion

Peter Bank Nielsen, direktør

Revisor

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Pengeinstitut

Nordea
Dæmningen 68
7100 Vejle

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet PBN ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 20. februar 2019

Direktion

Peter Bank Nielsen
direktør

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet PBN ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet PBN ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter.

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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 20. februar 2019

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Flemming Nymann
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35455

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2018	2017	2016	2015	2014
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	207	198	189	191	183
Resultat før finansielle poster	148	150	141	143	135
Resultat af finansielle poster	(34)	(28)	(26)	(29)	(29)
Årets resultat	89	95	89	87	79
Balancesum	3.122	2.457	2.374	2.302	2.517
Egenkapital	902	813	718	628	541
- driftsaktivitet	180	134	125	140	116
- investeringsaktivitet	(1.055)	0	0	0	0
- finansieringsaktivitet	546	(4)	(4)	(306)	(4)
Årets forskydning i likvider	(329)	130	121	(166)	112
Nøgletal					
Soliditetsgrad	28,9 %	33,1 %	30,2 %	27,3 %	21,5 %
Forrentning af egenkapital	10,4 %	12,4 %	13,2 %	14,9 %	15,8 %

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i køb og salg af ejendomme samt udlejning heraf.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 88.948, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 902.340.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet PBN ApS for 2018 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 2018 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 andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	20-50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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.

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

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

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		207.338	198.262
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(59.708)	(48.000)
Resultat før finansielle poster		147.630	150.262
Finansielle omkostninger	1	(33.613)	(28.234)
Resultat før skat		114.017	122.028
Skat af årets resultat	2	(25.069)	(26.832)
Årets resultat		88.948	95.196
Overført resultat		88.948	95.196
		88.948	95.196

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		3.106.860	2.112.000
Materielle anlægsaktiver	3	<u>3.106.860</u>	<u>2.112.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.106.860</u>	<u>2.112.000</u>
Likvide beholdninger		<u>15.582</u>	<u>344.727</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>15.582</u>	<u>344.727</u>
Aktiver i alt		<u>3.122.442</u>	<u>2.456.727</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overkurs ved emission		171.394	171.394
Overført resultat		650.946	561.998
Egenkapital		902.340	813.392
Hensættelse til udskudt skat	4	449.839	462.918
Hensatte forpligtelser i alt		449.839	462.918
Gæld til realkreditinstitutter		467.602	524.090
Modtagne forudbetalinger fra kunder		21.600	0
Deposita		81.600	60.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	570.802	584.090
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	57.000	57.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.500	7.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.066.812	464.513
Selskabsskat		38.148	37.334
Anden gæld		30.001	29.980
Kortfristede gældsforpligtelser		1.199.461	596.327
Gældsforpligtelser i alt		1.770.263	1.180.417
Passiver i alt		3.122.442	2.456.727
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	80.000	171.394	561.998	813.392
Årets resultat	0	0	88.948	88.948
Egenkapital 31. december 2018	80.000	171.394	650.946	902.340

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Årets resultat		88.948	95.196
Reguleringer	8	118.390	103.066
Ændring i driftskapital	9	43.221	49
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		250.559	198.311
Renteudbetalinger og lignende		(33.615)	(28.233)
Pengestrømme fra ordinær drift		216.944	170.078
Betalt selskabsskat		(37.334)	(35.706)
Pengestrømme fra driftsaktivitet		179.610	134.372
Køb af materielle anlægsaktiver		(1.054.568)	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		(1.054.568)	0
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(56.488)	(56.137)
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter	2	2	(38)
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		602.299	52.065
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		545.813	(4.110)
Ændring i likvider		(329.145)	130.262
Likvider 1. januar 2018		344.727	214.465
Likvider 31. december 2018		15.582	344.727
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		15.582	344.727
Likvider 31. december 2018		15.582	344.727

Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	22.600	16.359
Andre finansielle omkostninger	<u>11.013</u>	<u>11.875</u>
	<u>33.613</u>	<u>28.234</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	38.148	37.334
Årets udskudte skat	<u>(13.079)</u>	<u>(10.502)</u>
	<u>25.069</u>	<u>26.832</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og byg-</u>
		<u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2018		2.400.000
Tilgang i årets løb		<u>1.054.568</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>3.454.568</u>
Opskrivninger 1. januar 2018		<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2018		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		288.000
Årets afskrivninger		<u>59.708</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018		<u>347.708</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u>3.106.860</u>
Afskrives over		<u>25 år</u>

Noter til årsrapporten

	2018	2017
	kr.	kr.
4 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2018	462.918	473.420
Anvendt i året	(13.079)	(10.502)
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018	449.839	462.918
Materielle anlægsaktiver	449.839	462.918
	449.839	462.918

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	581.090	524.602	57.000	223.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	21.600	0	21.600
Deposita	60.000	81.600	0	81.600
	641.090	627.802	57.000	326.200

6 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Peter Bank Holding ApS (Administrationsselskab) 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.

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 525, er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi for grunde og bygninger udgør pr. 31. december 2018 samlet set t.kr. 3.107, hvoraf t.kr. 2.064 er omfattet af pantet.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 572 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld.

	2018	2017
	kr.	kr.
8 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle omkostninger	33.613	28.234
Af- og nedskrivninger	59.708	48.000
Skat af årets resultat	25.069	26.832
	118.390	103.066
9 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i leverandører mv.	43.221	49
	43.221	49