

Ejendomsselskabet PBN ApS

Ribe Landevej 483

7100 Vejle

CVR-nr. 35 04 56 35

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 23/05 2018

Peter Bank Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors reviewerklæring	3
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	11
Balance pr. 31. december 2017	12
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2017	15
Noter til årsrapporten	16

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet PBN ApS
Ribe Landevej 483
7100 Vejle

CVR-nr.: 35 04 56 35
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017
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 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 11. maj 2018

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 2017, 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

Vor ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vor 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 regnskabet 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.

Den uafhængige revisors reviewerklæring

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 11. maj 2018

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:

	2017	2016	2015	2014	2013
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	198	189	191	183	177
Resultat før finansielle poster	150	141	143	135	129
Resultat af finansielle poster	(28)	(26)	(29)	(29)	(42)
Årets resultat	95	89	87	79	132
Balancesum	2.457	2.374	2.302	2.517	2.452
Egenkapital	813	718	628	541	462
- driftsaktivitet	134	125	140	116	251
- finansieringsaktivitet	(4)	(4)	(306)	(4)	(103)
Årets forskydning i likvider	130	121	(166)	112	148
Nøgletal					
Soliditetsgrad	33,1 %	30,2 %	27,3 %	21,5 %	18,8 %
Forrentning af egenkapital	12,4 %	13,2 %	14,9 %	15,8 %	33,3 %

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 2017 udviser et overskud på kr. 95.196, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 813.392.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet PBN ApS for 2017 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 2017 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 af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 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.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrøm 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.

Pengestrøm 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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		198.262	188.985
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(48.000)</u>	<u>(48.000)</u>
Resultat før finansielle poster		150.262	140.985
Finansielle omkostninger	1	<u>(28.234)</u>	<u>(26.408)</u>
Resultat før skat		122.028	114.577
Skat af årets resultat	2	<u>(26.832)</u>	<u>(25.203)</u>
Årets resultat		<u>95.196</u>	<u>89.374</u>
Overført resultat		<u>95.196</u>	<u>89.374</u>
		<u>95.196</u>	<u>89.374</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		2.112.000	2.160.000
Materielle anlægsaktiver	3	<u>2.112.000</u>	<u>2.160.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.112.000</u>	<u>2.160.000</u>
Likvide beholdninger		<u>344.727</u>	<u>214.465</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>344.727</u>	<u>214.465</u>
Aktiver i alt		<u>2.456.727</u>	<u>2.374.465</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overkurs ved emission		171.394	171.394
Overført resultat		561.998	466.801
Egenkapital		813.392	718.195
Hensættelse til udskudt skat	4	462.918	473.420
Hensatte forpligtelser i alt		462.918	473.420
Gæld til realkreditinstitutter		524.090	580.227
Andre kreditinstitutter		0	38
Deposita		60.000	60.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	584.090	640.265
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	57.000	57.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.500	7.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		464.513	412.448
Selskabsskat		37.334	35.706
Anden gæld		29.980	29.931
Kortfristede gældsforpligtelser		596.327	542.585
Gældsforpligtelser i alt		1.180.417	1.182.850
Passiver i alt		2.456.727	2.374.465
Eventualposter m.v.	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 2017	80.000	171.394	466.802	718.196
Årets resultat	0	0	95.196	95.196
Egenkapital 31. december 2017	80.000	171.394	561.998	813.392

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Årets resultat		95.196	89.374
Reguleringer	8	103.066	99.611
Ændring i driftskapital	9	49	211
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		198.311	189.196
Renteudbetalinger og lignende		(28.233)	(26.408)
Pengestrømme fra ordinær drift		170.078	162.788
Betalt selskabsskat		(35.706)	(38.235)
Pengestrømme fra driftsaktivitet		134.372	124.553
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(56.137)	(55.786)
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		(38)	0
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		52.065	52.035
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		(4.110)	(3.751)
Ændring i likvider		130.262	120.802
Likvider 1. januar 2017		214.465	93.663
Likvider 31. december 2017		344.727	214.465
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		344.727	214.465
Likvider 31. december 2017		344.727	214.465

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	16.359	13.800
Andre finansielle omkostninger	<u>11.875</u>	<u>12.608</u>
	<u>28.234</u>	<u>26.408</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	37.334	35.706
Årets udskudte skat	<u>(10.502)</u>	<u>(10.503)</u>
	<u>26.832</u>	<u>25.203</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og byg-</u>
		<u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2017		<u>2.400.000</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>2.400.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017		240.000
Årets afskrivninger		<u>48.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017		<u>288.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>2.112.000</u>
Afskrives over		<u>25 år</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
4 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2017	473.420	483.923
Anvendt i året	<u>(10.502)</u>	<u>(10.503)</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2017	<u>462.918</u>	<u>473.420</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>462.918</u>	<u>473.420</u>
	<u>462.918</u>	<u>473.420</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	637.227	581.090	57.000	280.000
Andre kreditinstitutter	38	0	0	0
Deposita	<u>60.000</u>	<u>60.000</u>	<u>0</u>	<u>60.000</u>
	<u>697.265</u>	<u>641.090</u>	<u>57.000</u>	<u>340.000</u>

6 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Peter Bank Holding ApS (Administrationselskab) 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. 581, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 2.112.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 571.600 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
8 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle omkostninger	28.234	26.408
Af- og nedskrivninger	48.000	48.000
Skat af årets resultat	26.832	25.203
	<u>103.066</u>	<u>99.611</u>
9 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i leverandører mv.	49	211
	<u>49</u>	<u>211</u>