

Ejendomsselskabet PBN ApS

Ribe Landevej 483

7100 Vejle

CVR-nr. 35 04 56 35

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 13/04 2016

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	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	15
Noter til årsrapporten	16

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet PBN ApS
Ribe Landevej 483
7100 Vejle

CVR-nr.: 35 04 56 35
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 14. februar 2013
Hjemsted: Vejle

Direktion

Peter Bank Nielsen, direktør

Revisor

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
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 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 11. april 2016

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 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vor review har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har gennemlæst ledelsesberetningen med henblik på at konstatere, om der er overensstemmelse med årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 11. april 2016

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor

Hoved- og nøgletal

Set over en 4-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2015	2014	2013	2012
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal				
Bruttofortjeneste	191	183	177	193
Resultat før finansielle poster	143	135	129	145
Resultat af finansielle poster	(28)	(29)	(42)	(39)
Årets resultat	87	79	132	79
Balancesum	2.302	2.517	2.452	2.352
Egenkapital	629	541	462	330
- driftsaktivitet	140	116	251	25
- investeringsaktivitet	0	0	0	60
- finansieringsaktivitet	(308)	(4)	(103)	(85)
Årets forskydning i likvider	(167)	112	148	0
Nøgletal				
Soliditetsgrad	27,3 %	21,5 %	18,8 %	14,0 %
Forrentning af egenkapital	14,9 %	15,8 %	33,3 %	47,9 %

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 87.238, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 628.822.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet PBN 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 og 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 indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser 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, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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

Materielle anlægsaktiver 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.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	50 %

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

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen som korrektion til af- og nedskrivninger eller under andre driftsindtægter, i det omfang salgsprisen overstiger den oprindelige kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 låneoptagelse 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 måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt 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

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger, gæld til pengeinstitutter samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Soliditetsgrad Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo

Forrentning af egenkapital Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		191.030	183
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(48.000)	(48)
Resultat før finansielle poster		143.030	135
Finansielle omkostninger	1	(28.060)	(29)
Resultat før skat		114.970	106
Skat af årets resultat	2	(27.732)	(27)
Årets resultat		87.238	79
Overført resultat		87.238	79
		87.238	79

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		2.208.000	2.256
Materielle anlægsaktiver	3	<u>2.208.000</u>	<u>2.256</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.208.000</u>	<u>2.256</u>
Likvide beholdninger		<u>93.663</u>	<u>261</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>93.663</u>	<u>261</u>
Aktiver i alt		<u>2.301.663</u>	<u>2.517</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80
Overkurs ved emission		171.394	171
Overført resultat		<u>377.428</u>	<u>290</u>
Egenkapital	4	<u>628.822</u>	<u>541</u>
Hensættelse til udskudt skat	5	<u>483.923</u>	<u>494</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>483.923</u>	<u>494</u>
Gæld til realkreditinstitutter		633.013	688
Andre kreditinstitutter		37	4
Deposita		<u>60.000</u>	<u>60</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>693.050</u>	<u>752</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	60.000	60
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.500	8
Gæld til tilknyttede virksomheder		114.664	74
Gæld til associerede virksomheder		245.749	534
Selskabsskat		38.235	38
Anden gæld		<u>29.720</u>	<u>16</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>495.868</u>	<u>730</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.188.918</u>	<u>1.482</u>
Passiver i alt		<u>2.301.663</u>	<u>2.517</u>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	171.394	290.190	541.584
Årets resultat	0	0	87.238	87.238
Egenkapital 31. december 2015	80.000	171.394	377.428	628.822

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Årets resultat		87.238	79
Reguleringer	10	103.792	104
Ændring i driftskapital	11	14.865	(2)
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		205.895	181
Renteudbetalinger og lignende		(28.060)	(29)
Pengestrømme fra ordinær drift		177.835	152
Betalt selskabsskat		(37.657)	(36)
Pengestrømme fra driftsaktivitet		140.178	116
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(55.439)	(56)
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		(4.199)	0
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		40.457	36
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		(288.390)	16
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		(307.571)	(4)
Ændring i likvider		(167.393)	112
Likvider 1. januar 2015		261.056	149
Likvider 31. december 2015		93.663	261
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		93.663	261
Likvider 31. december 2015		93.663	261

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.800	0
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	11.500	16
Andre finansielle omkostninger	13.760	13
	<u>28.060</u>	<u>29</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	38.235	38
Årets udskudte skat	(10.503)	(11)
	<u>27.732</u>	<u>27</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og byg-
		ninger
		<u> </u>
Kostpris 1. januar 2015		2.400.000
Kostpris 31. december 2015		<u>2.400.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		144.000
Årets afskrivninger		<u>48.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>192.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>2.208.000</u>
Afskrives over		<u>25 år</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 80.000 anpartar a nominelt kr. 1. Ingen anpartar er tillagt særlige rettigheder. Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014	2013	2012
	kr.	kr.	kr.	kr.
Selskabskapital 1. januar 2015	80.000	80.000	80.000	0
Tilgang i året	0	0	0	80.000
Afgang i året	0	0	0	0
Selskabskapital 31. december 2015	80.000	80.000	80.000	80.000

5 Hensættelse til udskudt skat

	2015	2014
	kr.	t.kr.
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2015	494.426	505
Anvendt i året	(10.503)	(11)
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2015	483.923	494

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar	31. december	næste år	efter 5 år
	2015	2015	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	748.452	693.013	60.000	393.000
Andre kreditinstitutter	4.236	37	0	0
Deposita	60.000	60.000	0	60.000
	812.688	753.050	60.000	453.000

Noter til årsrapporten

7 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.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 693, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 2.208.

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

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Peter Bank Holding ApS
Ribe Landevej 483-485
7100 Vejle

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr.
10 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle omkostninger	28.060	29
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	48.000	48
Skat af årets resultat	27.732	27
	<u>103.792</u>	<u>104</u>
11 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i leverandører mv.	14.865	(2)
	<u>14.865</u>	<u>(2)</u>