

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Ejendomsselskabet PBN ApS

Ribe Landevej 483

7100 Vejle

CVR-nr. 35 04 56 35

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 08/04 2021

Peter Bank Nielsen
Dirigent

Når overblik
samler brikkerne
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA

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 2020	11
Balance pr. 31. december 2020	12
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2020	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 2020
Stiftet: 20. februar 2013
Hjemsted: Vejle

Direktion

Peter Bank Nielsen, Direktør

Revisor

Roesgaard
Godkendt 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 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 16. marts 2021

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores review af regnskabet har vi efter aftale med ledelsen gennemlæst ledelsesberetningen og i den forbindelse overvejet, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vi har derudover overvejet, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Horsens, den 16. marts 2021

Roesgaard

Godkendt 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:

	2020	2019	2018	2017	2016
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	190	269	207	198	189
Resultat før finansielle poster	108	187	148	150	141
Resultat af finansielle poster	(37)	(39)	(34)	(28)	(26)
Årets resultat	55	116	89	95	89
Balancesum	3.249	3.129	3.122	2.457	2.374
Egenkapital	1.073	1.018	902	813	718
- driftsaktivitet	179	192	180	134	125
- investeringsaktivitet	0	0	(1.055)	0	0
- finansieringsaktivitet	22	(103)	546	(4)	(4)
Årets forskydning i likvider	202	89	(329)	130	121
Nøgletal					
Afkastningsgrad	3,4 %	6,0 %	5,3 %	6,2 %	6,0 %
Soliditetsgrad	33,0 %	32,5 %	28,9 %	33,1 %	30,2 %

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 2020 udviser et overskud på kr. 55.402, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.073.469.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet PBN ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettoprovenuet 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.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under 'renteindtægter og udbytter, modtaget'.

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.

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Bruttofortjeneste		189.784	269.016
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(81.714)</u>	<u>(81.714)</u>
Resultat før finansielle poster		108.070	187.302
Finansielle omkostninger	1	<u>(37.060)</u>	<u>(38.961)</u>
Resultat før skat		71.010	148.341
Skat af årets resultat	2	<u>(15.608)</u>	<u>(32.614)</u>
Årets resultat		<u>55.402</u>	<u>115.727</u>
Overført resultat		<u>55.402</u>	<u>115.727</u>
		<u>55.402</u>	<u>115.727</u>

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		2.943.432	3.025.146
Materielle anlægsaktiver	3	<u>2.943.432</u>	<u>3.025.146</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.943.432</u>	<u>3.025.146</u>
Likvide beholdninger		<u>306.046</u>	<u>104.282</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>306.046</u>	<u>104.282</u>
Aktiver i alt		<u>3.249.478</u>	<u>3.129.428</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overkurs ved emission		171.394	171.394
Overført resultat		822.075	766.673
Egenkapital		<u>1.073.469</u>	<u>1.018.067</u>
Hensættelse til udskudt skat	4	<u>413.999</u>	<u>431.919</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>413.999</u>	<u>431.919</u>
Gæld til realkreditinstitutter		348.901	408.901
Modtagne forudbetalinger fra kunder		21.600	21.600
Deposita		<u>81.600</u>	<u>81.600</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>452.101</u>	<u>512.101</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	60.000	58.860
Leverandører af varer og tjenesteydelser		103.250	7.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.101.780	1.020.446
Skyldigt sambeskatningsbidrag		33.528	50.534
Anden gæld		<u>11.351</u>	<u>30.001</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.309.909</u>	<u>1.167.341</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.762.010</u>	<u>1.679.442</u>
Passiver i alt		<u>3.249.478</u>	<u>3.129.428</u>
Eventualforpligtelser	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 2020	80.000	171.394	766.673	1.018.067
Årets resultat	0	0	55.402	55.402
Egenkapital 31. december 2020	80.000	171.394	822.075	1.073.469

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Årets resultat		55.402	115.727
Reguleringer	8	134.382	153.289
Ændring i driftskapital	9	77.100	0
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		266.884	269.016
Renteudbetalinger og lignende		(37.060)	(38.960)
Pengestrømme fra ordinær drift		229.824	230.056
Betalt selskabsskat		(50.534)	(38.148)
Pengestrømme fra driftsaktivitet		179.290	191.908
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(58.860)	(56.841)
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	(1)
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		81.334	(46.366)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		22.474	(103.208)
Ændring i likvider		201.764	88.700
Likvider 1. januar 2020		104.282	15.582
Likvider 31. december 2020		306.046	104.282
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		306.046	104.282
Likvider 31. december 2020		306.046	104.282

Noter til årsrapporten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	30.800	29.100
Andre finansielle omkostninger	<u>6.260</u>	<u>9.861</u>
	<u>37.060</u>	<u>38.961</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	33.528	50.534
Årets udskudte skat	<u>(17.920)</u>	<u>(17.920)</u>
	<u>15.608</u>	<u>32.614</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og byg-</u>
		<u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2020		<u>3.454.568</u>
Kostpris 31. december 2020		<u>3.454.568</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020		429.422
Årets afskrivninger		<u>81.714</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2020		<u>511.136</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		<u>2.943.432</u>
Afskrives over		<u>25 år</u>

Noter til årsrapporten

	2020	2019
	kr.	kr.
4 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2020	431.919	449.839
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	(17.920)	(17.920)
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2020	413.999	431.919
Materielle anlægsaktiver	413.999	431.919
	413.999	431.919

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld		Restgæld
	1. januar 2020	31. december 2020	Afdrag næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	467.761	408.901	60.000	115.716
Modtagne forudbetalinger fra kunder	21.600	21.600	0	21.600
Deposita	81.600	81.600	0	81.600
	570.961	512.101	60.000	218.916

6 Eventualforpligtelser

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. 409, er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi for grunde og bygninger udgør pr. 31. december 2020 samlet set t.kr. 2.943, hvoraf t.kr. 1.968 er omfattet af pantet.

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

8 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle omkostninger	37.060	38.961
Af- og nedskrivninger	81.714	81.714
Skat af årets resultat	15.608	32.614
	<u>134.382</u>	<u>153.289</u>

9 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i leverandører mv.	<u>77.100</u>	<u>0</u>
	<u>77.100</u>	<u>0</u>