

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Ejendomsselskabet PBN ApS

Ribe Landevej 483

7100 Vejle

CVR-nr. 35 04 56 35

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 20/05 2022

Peter Bank Nielsen
Dirigent

Når overblik
samler brikkerne
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURÅ
REVISION RÅDGIVNING JURÅ
REVISION RÅDGIVNING JURÅ

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 2021	10
Balance pr. 31. december 2021	11
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2021	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet PBN ApS
Ribe Landevej 483
7100 Vejle

CVR-nr.: 35 04 56 35
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
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 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 20. maj 2022

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 2021, 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 relevante 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 20. maj 2022

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:

	2021	2020	2019	2018	2017
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	324	190	0	207	198
Resultat før finansielle poster	242	108	187	148	150
Resultat af finansielle poster	(41)	(37)	(39)	(34)	(28)
Årets resultat	157	55	116	89	95
Balancesum	2.958	3.249	3.129	3.122	2.457
Egenkapital	1.230	1.073	1.018	902	813
- driftsaktivitet	183	179	192	180	134
- investeringsaktivitet	0	0	0	(1.055)	0
- finansieringsaktivitet	(392)	22	(103)	546	(4)
Årets forskydning i likvider	(210)	202	89	(329)	130
Nøgletal					
Afkastningsgrad	7,8 %	3,4 %	6,0 %	5,3 %	6,2 %
Soliditetsgrad	41,6 %	33,0 %	32,5 %	28,9 %	33,1 %

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 2021 udviser et overskud på kr. 156.739, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 1.230.208.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet PBN ApS for 2021 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 2021 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 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.

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. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

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 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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 resultat 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 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		323.632	189.784
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(81.714)</u>	<u>(81.714)</u>
Resultat før finansielle poster		241.918	108.070
Finansielle omkostninger	1	<u>(40.971)</u>	<u>(37.060)</u>
Resultat før skat		200.947	71.010
Skat af årets resultat	2	<u>(44.208)</u>	<u>(15.608)</u>
Årets resultat		<u>156.739</u>	<u>55.402</u>
Overført resultat		<u>156.739</u>	<u>55.402</u>
		<u>156.739</u>	<u>55.402</u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		2.861.718	2.943.432
Materielle anlægsaktiver	3	<u>2.861.718</u>	<u>2.943.432</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.861.718</u>	<u>2.943.432</u>
Likvide beholdninger		<u>96.358</u>	<u>306.046</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>96.358</u>	<u>306.046</u>
Aktiver i alt		<u>2.958.076</u>	<u>3.249.478</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overkurs ved emission		171.394	171.394
Overført resultat		978.814	822.075
Egenkapital		<u>1.230.208</u>	<u>1.073.469</u>
Hensættelse til udskudt skat	4	396.079	413.999
Hensatte forpligtelser i alt		<u>396.079</u>	<u>413.999</u>
Gæld til realkreditinstitutter		290.652	348.901
Modtagne forudbetalinger fra kunder		21.600	21.600
Deposita		81.600	81.600
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>393.852</u>	<u>452.101</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	59.500	60.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.500	103.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		768.308	1.101.780
Skyldigt sambeskatningsbidrag		62.128	33.528
Anden gæld		37.501	11.351
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>937.937</u>	<u>1.309.909</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.331.789</u>	<u>1.762.010</u>
Passiver i alt		<u>2.958.076</u>	<u>3.249.478</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 2021	80.000	171.394	822.075	1.073.469
Årets resultat	0	0	156.739	156.739
Egenkapital 31. december 2021	80.000	171.394	978.814	1.230.208

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Årets resultat		156.739	55.402
Reguleringer	8	166.893	134.382
Ændring i driftskapital	9	(66.600)	77.100
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		257.032	266.884
Renteudbetalinger og lignende		(40.971)	(37.060)
Pengestrømme fra ordinær drift		216.061	229.824
Betalt selskabsskat		(33.528)	(50.534)
Pengestrømme fra driftsaktivitet		182.533	179.290
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(58.749)	(58.860)
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		(333.472)	81.334
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		(392.221)	22.474
Ændring i likvider		(209.688)	201.764
Likvider 1. januar 2021		306.046	104.282
Likvider 31. december 2021		96.358	306.046
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		96.358	306.046
Likvider 31. december 2021		96.358	306.046

Noter til årsrapporten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	33.000	30.800
Andre finansielle omkostninger	<u>7.971</u>	<u>6.260</u>
	<u>40.971</u>	<u>37.060</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	62.128	33.528
Årets udskudte skat	<u>(17.920)</u>	<u>(17.920)</u>
	<u>44.208</u>	<u>15.608</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og byg-
		ninger
		<u>3.454.568</u>
Kostpris 1. januar 2021		<u>3.454.568</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>3.454.568</u>
		511.136
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021		<u>81.714</u>
Årets afskrivninger		<u>592.850</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021		<u>2.861.718</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		<u>2.861.718</u>
Afskrives over		<u>25 år</u>

Noter til årsrapporten

	2021	2020
	kr.	kr.
4 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2021	413.999	431.919
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	(17.920)	(17.920)
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2021	396.079	413.999
Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	396.079	413.999
	396.079	413.999

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	408.901	350.152	59.500	56.968
Modtagne forudbetalinger fra kunder	21.600	21.600	0	21.600
Deposita	81.600	81.600	0	81.600
	512.101	453.352	59.500	160.168

6 Eventualforpligtelser

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. 350, er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi for grunde og bygninger udgør pr. 31. december 2021 samlet set t.kr. 2.862, hvoraf t.kr. 1.920 er omfattet af pantet.

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

	2021	2020
	kr.	kr.
8 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle omkostninger	40.971	37.060
Af- og nedskrivninger	81.714	81.714
Skat af årets resultat	44.208	15.608
	166.893	134.382
9 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i leverandører mv.	(66.600)	77.100
	(66.600)	77.100