



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**PBC APS**  
**SVANEVEJ 19, 8240 RISSKOV**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 7. marts 2023

---

Lone Bach

CVR-NR. 71 11 90 17

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	PBC ApS Svanevej 19 8240 Risskov
	CVR-nr.: 71 11 90 17 Stiftet: 10. juni 1982 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Peter Bøgild Lone Bach
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Skt. Clemens Torv 2-6 8000 Aarhus C
	Djurslands Bank Nordre Strandvej 75 8240 Risskov

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for PBC ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 1. marts 2023

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Peter Bøgild

\_\_\_\_\_  
Lone Bach

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i PBC ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PBC ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, 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.

Aarhus, den 1. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bo Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32750

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at foretage investeringer i virksomheder og fast ejendom, ligesom selskabet driver virksomhed med køb og salg af handelsvarer.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for utilfredsstillende henset til årets udvikling i værdipapirer.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>921.055</b>	<b>714.967</b>
Personaleomkostninger.....	1	-1.413.674	-1.365.930
Af- og nedskrivninger.....		-209.538	-209.972
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	1.032.791
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-702.157</b>	<b>171.856</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	5.354	1.320.366
Andre finansielle omkostninger.....		-2.091.185	-139.330
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-2.787.988</b>	<b>1.352.892</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-2.787.988</b>	<b>1.352.892</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte.....		1.000.000	2.000.000
Overført resultat.....		-3.787.988	-647.108
<b>I ALT</b> .....		<b>-2.787.988</b>	<b>1.352.892</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Automobiler.....		352.789	554.976
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		6.736	14.086
Investeringsjendomme.....		19.300.000	19.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>19.659.525</b>	<b>19.869.062</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>19.659.525</b>	<b>19.869.062</b>
Tilgodehavender fra salg.....		39.943	45.292
Periodeafgrænsningsposter.....		3.379	253
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>43.322</b>	<b>45.545</b>
Andre værdipapirer.....	4	9.383.988	11.343.423
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>9.383.988</b>	<b>11.343.423</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>6.687.907</b>	<b>9.840.744</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>16.115.217</b>	<b>21.229.712</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>35.774.742</b>	<b>41.098.774</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		25.000.000	25.000.000
Overført overskud.....		927.144	4.715.132
Forslag til udbytte.....		1.000.000	2.000.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>26.927.144</b>	<b>31.715.132</b>
Obligationslån.....		7.465.839	7.944.693
Modtagne forudbetalinger.....		560.854	542.675
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>8.026.693</b>	<b>8.487.368</b>
Prioritetsgæld.....		490.000	500.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		103.940	98.155
Anden gæld.....		226.965	229.985
Periodeafgrænsningsposter.....		0	68.134
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>820.905</b>	<b>896.274</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>8.847.598</b>	<b>9.383.642</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>35.774.742</b>	<b>41.098.774</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....</b>	<b>6</b>		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	25.000.000	4.715.132	2.000.000	31.715.132
Forslag til resultatdisponering.....		-3.787.988	1.000.000	-2.787.988
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-2.000.000	-2.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>25.000.000</b>	<b>927.144</b>	<b>1.000.000</b>	<b>26.927.144</b>



## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

3

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

Bolig udlejning 3.600.000  
Erhvervsudlejning 15.700.000

**Dagsværdi for boligejendom:**

Boligejendommen er en udlejningsejendom i Risskov på 126 kvm., som blev anskaffet i 2016. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Driftsafkast på ejendommen vurderes at udgøre tkr. 123, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvm. på kr. 1.143 og en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 3,40%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

**Følsomhedsberegning boligejendom:**

Afkastkrav 2,90%, tkr. 4.228  
Afkastkrav 3,40%, tkr. 3.306 (afrundet 3.600)  
Afkastkrav 3,90%, tkr. 3.144

**Dagsværdi for erhvervsjendom:**

Erhvervsjendommen er beliggende i Aarhus ved Hasselager, og indeholder både lager og kontor til udleje. Erhvervsjendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Driftsafkast på ejendommen vurderes at udgøre tkr. 838, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvm. på kr. 1.213 og en udlejningsprocent på 93 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,5 % på udlejning af lager og logistik og 4,50 % på udlejning af kontor, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

**Følsomhedsberegning erhvervsjendom:**

Vurderet dagsværdi, tkr. 15.700  
Afkastkrav ændres med +0,5%, tkr. 14.425  
Afkastkrav ændres med -0,5%, tkr. 17.232

## NOTER

### Note

#### Andre værdipapirer

4

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Danske Investerings- beviser
Dagsværdi 31. december 2022.....	9.383.988
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-1.959.434

#### Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Obligationslån.....	7.955.839	490.000	6.942.000	8.444.693
Modtagne forudbetalinger.....	560.854	0	399.642	542.675
	<b>8.516.693</b>	<b>490.000</b>	<b>7.341.642</b>	<b>8.987.368</b>

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for engagement med realkreditinstitutter 7.956 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.22 udgør 19.300 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for PBC ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Direkte omkostninger

Omfatter omkostninger vedrørende ejendommens drift.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Automobiler samt Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Automobiler.....	5 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en den afkastbaserede model normalindtjeningsmetoden. Ved anvendelsen af denne model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### 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 anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

### Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.