

PBC APS

SVANEVEJ 19, 8240 RISSKOV

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 5. april 2022

Lone Bach

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	PBC ApS	
	Svanevej 19	
	8240 Risskov	
	CVR-nr.:	71 11 90 17
	Stiftet:	10. juni 1982
Direktion	Kommune:	Aarhus
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Revision	Peter Bøgild	
	Lone Bach	
Pengeinstitut	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab	
	Kystvejen 29	
	8000 Aarhus C	
	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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 30. marts 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 30. marts 2022

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 udviser et resultat på 1.353 tkr. og balancen pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 31.715 tkr.

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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		714.967	718.176
Personaleomkostninger.....	1	-1.365.930	-1.426.642
Af- og nedskrivninger.....		-209.972	-216.884
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.032.791	-233.021
DRIFTSRESULTAT		171.856	-1.158.371
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	-3.978
Andre finansielle indtægter.....	2	1.320.366	77.174
Andre finansielle omkostninger.....		-139.330	-155.990
RESULTAT FØR SKAT		1.352.892	-1.241.165
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		1.352.892	-1.241.165
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte.....		2.000.000	2.000.000
Overført resultat.....		-647.108	-3.241.165
I ALT		1.352.892	-1.241.165

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Automobiler.....		554.976	757.163
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		14.086	21.871
Investeringsjendomme.....		19.300.000	18.267.209
Materielle anlægsaktiver.....	3	19.869.062	19.046.243
ANLÆGSAKTIVER.....		19.869.062	19.046.243
Tilgodehavender fra salg.....		45.292	38.578
Periodeafgrænsningsposter.....		253	0
Tilgodehavender.....		45.545	38.578
Andre værdipapirer.....	4	11.343.423	10.188.460
Værdipapirer.....		11.343.423	10.188.460
Likvider.....		9.840.744	12.770.250
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		21.229.712	22.997.288
AKTIVER.....		41.098.774	42.043.531
PASSIVER			
Selskabskapital.....		25.000.000	25.000.000
Overført overskud.....		4.715.132	5.362.241
Forslag til udbytte.....		2.000.000	2.000.000
EGENKAPITAL.....		31.715.132	32.362.241
Obligationslån.....		7.944.693	8.442.827
Modtagne forudbetalinger.....		542.675	399.642
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	8.487.368	8.842.469
Prioritetsgæld.....		500.000	500.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		98.155	98.940
Anden gæld.....		229.985	207.445
Periodeafgrænsningsposter.....		68.134	32.436
Kortfristede gældsforpligtelser.....		896.274	838.821
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		9.383.642	9.681.290
PASSIVER.....		41.098.774	42.043.531

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	25.000.000	5.362.240	2.000.000	32.362.240
Forslag til resultatdisponering.....		-647.108	2.000.000	1.352.892
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-2.000.000	-2.000.000
Egenkapital 31. december 2021.....	25.000.000	4.715.132	2.000.000	31.715.132

NOTER

				Note
	2021 kr.	2020 kr.		
Personaleomkostninger				1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2		
Løn og gager	1.346.980	1.411.431		
Andre omkostninger til social sikring.....	18.950	15.211		
	1.365.930	1.426.642		
 Andre finansielle indtægter				2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.320.366	77.174		
	1.320.366	77.174		
 Materielle anlægsaktiver				3
	Automobiler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsseje domme	
Kostpris 1. januar 2021.....	1.010.932	1.030.222	15.313.161	
Afgang.....	0	-137.561	0	
Kostpris 31. december 2021.....	1.010.932	892.661	15.313.161	
 Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	253.769	1.008.351	0	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-137.561	0	
Årets afskrivninger	202.187	7.785	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....	455.956	878.575	0	
 Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.	0	0	2.954.048	
Årets værdireguleringer.....	0	0	1.032.791	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....	0	0	3.986.839	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..	554.976	14.086	19.300.000	

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. 119, 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 3,35%, 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 2,85%, tkr. 4.196

Afkastkrav 3,35%, tkr. 3.570 (afrundet 3.600)

Afkastkrav 3,85%, tkr. 3.106

Dagsværdi for erhvervs ejendom:

Erhvervs ejendommen er beliggende i Aarhus ved Hasselager, og indeholder både lager og kontor til udleje. Erhvervs ejendommens 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 erhvervs ejendom:

Vurderet dagsværdi, tkr. 15.700

Afkastkrav ændres med +0,5%, tkr. 14.451

Afkastkrav ændres med -0,5%, tkr. 17.211

NOTER

Note

Andre værdipapirer

4

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Danske Investerings- beviser
Dagsværdi 31. december 2021.....	11.343.422

Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Obligationslån.....	8.444.693	500.000	6.942.000	8.942.827
Modtagne forudbetalinger.....	542.675	0	399.642	399.642
	8.987.368	500.000	7.341.642	9.342.469

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for engagement med realkreditinstitutter 8.444 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.21 udgør 19.300 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for PBC ApS for 2021 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 fratrasket 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.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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 investerings ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelssummen på investerings ejendommene, 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.

Værdipapirer

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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