

# Investeringselskabet PB ApS

Voldbjergvej 16, 2, tv, 8240 Risskov

CVR-nr. 38775804

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juli 2025

Som dirigent:

.....

Elisabeth Vagner Dalby

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## **Investeringselskabet PB ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 for Investeringselskabet PB 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. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 12. juli 2025

#### **Direktion**

Elisabeth Vagner Dalby  
Direktør

## Investeringselskabet PB ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Investeringselskabet PB ApS Voldbjergvej 16, 2, tv, 8240 Risskov
CVR-nr.	38775804
Hjemsted	Aarhus
Regnskabsår	01-01-2024 - 31-12-2024
<b>Direktion</b>	Elisabeth Vagner Dalby
<b>Revisor</b>	APEX Statsautoriserede revisorer ApS Vesterbro Torv 10, 1. 8000 Aarhus C
CVR-nr.	42936847

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at besidde, forbedre, udleje og sælge ejendomme, herunder sædvanlig ejendomsudvikling, og anden dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 udviser et resultat på kr. 29.747, og selskabets balance pr. 31-12-2024 udviser en balancesum på kr. 25.865.365, og en egenkapital på kr. 335.562.

## Investeringselskabet PB ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>545.302</b>	<b>513.197</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-333.534	-195.888
<b>Driftsresultat</b>		<b>211.768</b>	<b>317.309</b>
Andre finansielle indtægter		240.000	497.320
Andre finansielle omkostninger		-422.021	-192.263
<b>Resultat før skat</b>		<b>29.747</b>	<b>622.366</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>29.747</b>	<b>622.366</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		29.747	622.366
<b>Resultatdisponering</b>		<b>29.747</b>	<b>622.366</b>

Investeringselskabet PB ApS

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		8.723.862	2.776.722
Investeringsejendomme		15.082.606	14.935.252
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>23.806.468</b>	<b>17.711.974</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>23.806.468</b>	<b>17.711.974</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.369.569	145.819
Andre tilgodehavender		652.939	1.401.440
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.022.508</b>	<b>1.547.259</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>36.389</b>	<b>5.159</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.058.897</b>	<b>1.552.418</b>
<b>Aktiver</b>		<b>25.865.365</b>	<b>19.264.392</b>

Investeringselskabet PB ApS

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		285.562	255.815
<b>Egenkapital</b>		<b>335.562</b>	<b>305.815</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		7.269.489	7.978.431
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>7.269.489</b>	<b>7.978.431</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		500.000	500.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.205.546	9.512.249
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.542.867	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.911.901	940.814
Periodeafgrænsningsposter		100.000	27.083
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>18.260.314</b>	<b>10.980.146</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>25.529.803</b>	<b>18.958.577</b>
<b>Passiver</b>		<b>25.865.365</b>	<b>19.264.392</b>
Eventualaktiver	3		
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Noter

	2024	2023	
<b>1. Personaleomkostninger</b>			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>	
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Anden gæld	<u>7.269.489</u>	<u>500.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>7.269.489</u></b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>0</u></b>

### 3. Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på t.kr. 454.

### 4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Investeringselskabet PB ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne lejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger, samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Andre tilgodehavender**

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

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.