

**Pia Bernth ApS**  
Troldmands Allé 191, 2680 Solrød Strand

**CVR-nr. 18 91 53 83**

**Årsrapport**

**1. juli 2018 - 30. juni 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. november 2019.

---

**Pia Bernth**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Pia Bernth ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 13. november 2019

**Direktion**

Pia Bernth

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Pia Bernth ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Pia Bernth ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 13. november 2019

### **BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 16 11 90 40

Ulrik Nørskov  
Statsautoriseret revisor  
mne29456

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Pia Bernth ApS Troldmands Allé 191 2680 Solrød Strand
	CVR-nr.: 18 91 53 83
	Stiftet: 14. september 1995
	Hjemsted: Solrød
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 24. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Pia Bernth
<b>Revisor</b>	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at eje aktier og foretage udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat udgør 3.942 t.kr. mod 206 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>352.993</b>	<b>446.696</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	4.500.000	0
1 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>-75.295</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>4.852.993</b>	<b>371.401</b>
Andre finansielle indtægter	123.781	73.205
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-57.206</u>	<u>-180.695</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>4.919.568</b>	<b>263.911</b>
3 Skat af årets resultat	<u>-977.916</u>	<u>-58.366</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>3.941.652</u></b>	<b><u>205.545</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	108.000	450.000
Overføres til overført resultat	701.667	0
Overføres til reserve for opskrivninger	3.131.985	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-244.455</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>3.941.652</u></b>	<b><u>205.545</u></b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	11.200.000	6.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.200.000</u>	<u>6.700.000</u>
Andre tilgodehavender	236.899	244.672
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>236.899</u>	<u>244.672</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>11.436.899</u></b>	<b><u>6.944.672</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	6.000	6.000
Tilgodehavende selskabsskat	14.038	10.129
Andre tilgodehavender	23	18.100
Tilgodehavender i alt	<u>20.061</u>	<u>34.229</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	854.725	756.684
Værdipapirer i alt	<u>854.725</u>	<u>756.684</u>
Likvide beholdninger	118.705	454.216
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>993.491</u></b>	<b><u>1.245.129</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>12.430.390</u></b>	<b><u>8.189.801</u></b>



## Balance 30. juni

---

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	200.000	200.000
6 Reserve for opskrivninger	3.131.985	0
7 Overført resultat	1.340.234	638.567
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	108.000	450.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.780.219</b>	<b>1.288.567</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	886.000	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>886.000</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	6.204.095	6.441.678
Selskabsskat	76.344	0
9 Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.280.439	6.441.678
9 Kortfristet del af langfristet gæld	237.381	228.092
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.259	41.588
Anden gæld	212.672	187.311
Periodeafgrænsningsposter	8.420	2.565
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	483.732	459.556
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.764.171</b>	<b>6.901.234</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>12.430.390</b>	<b>8.189.801</b>

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	0	75.189
Andre omkostninger til social sikring	0	106
	<u>0</u>	<u>75.295</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	57.206	180.695
	<u>57.206</u>	<u>180.695</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	91.916	14.366
Årets regulering af udskudt skat	886.000	44.000
	<u>977.916</u>	<u>58.366</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2018	7.176.799	7.176.799
<b>Kostpris 30. juni 2019</b>	<u>7.176.799</u>	<u>7.176.799</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2018	-476.799	-476.799
Årets regulering til dagsværdi	4.500.000	0
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2019</b>	<u>4.023.201</u>	<u>-476.799</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<u>11.200.000</u>	<u>6.700.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

---

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>		
<b>5. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. juli 2018	200.000	200.000		
	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>		
<b>6. Reserve for opskrivninger</b>				
Reserve for opskrivninger 1. juli 2018	0	0		
Henlagt af årets resultat	3.131.985	0		
	<b>3.131.985</b>	<b>0</b>		
<b>7. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. juli 2018	638.567	883.022		
Årets overførte overskud eller underskud	701.667	-244.455		
	<b>1.340.234</b>	<b>638.567</b>		
<b>8. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>				
Udbytte 1. juli 2018	450.000	103.400		
Udloddet udbytte	-450.000	-103.400		
Udbytte for regnskabsåret	108.000	450.000		
	<b>108.000</b>	<b>450.000</b>		
<b>9. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>30/6 2019</b>	<b>del af lang-</b>	<b>gæld</b>	<b>efter 5 år</b>
	<u>                    </u>	<b>fristet gæld</b>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Gæld til				
realkreditinstitutter	6.441.476	237.381	6.204.095	5.266.430
Selskabsskat	76.344	0	76.344	0
	<b>6.517.820</b>	<b>237.381</b>	<b>6.280.439</b>	<b>5.266.430</b>

### **10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har deponeret realkreditpantebreve til sikkerhed for bankgæld. Realkreditbrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Pia Bernth ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### 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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.