

Søren Dalgaard, SR  
Flemming Stahl, RR  
Kim Wøldike, RR

Nytorv 8A, 1. · 4200 Slagelse  
Tlf. 58 53 13 22  
[www.revisionDSW.dk](http://www.revisionDSW.dk)

## **Pen-Invest, Slagelse A/S**

Bjergbygade 42

4200 Slagelse

CVR-nr. 20653302

## **Årsrapport 2019/20**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29-09-2020

Michael Rosenbæk  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13



## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2019 - 30-06-2020 for Pen-Invest, Slagelse A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2019 - 30-06-2020.


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.

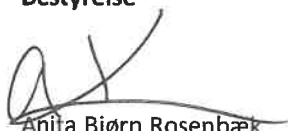
Slagelse, den 23-09-2020

### Direktion



Michael Rosenbæk  
Adm. direktør

### Bestyrelse



Anita Bjørn Rosenbæk  
Formand



Michael Rosenbæk  
Medlem



Alexander Rosenbæk  
Medlem



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Pen-Invest, Slagelse A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Pen-Invest, Slagelse A/S for regnskabsåret 01-07-2019 - 30-06-2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Slagelse, den 23-09-2020

**DALSGAARD, STAHL & WØLDIKE**  
Godkendt Revisionsanpartselskab  
CVR-nr. 21696382

Flemming Stahl  
Registreret revisor  
mne18279



## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Pen-Invest, Slagelse A/S Bjergbygade 42 4200 Slagelse
Telefon	58533366
Telefax	58501566
CVR-nr.	20653302
Stiftelsesdato	23-06-1997
Regnskabsår	01-07-2019 - 30-06-2020
<b>Bestyrelse</b>	Anita Bjørn Rosenbæk Michael Rosenbæk, Adm. direktør Alexander Rosenbæk
<b>Direktion</b>	Michael Rosenbæk, Adm. direktør
<b>Revisor</b>	DALSGAARD, STAHL & WØLDIKE Godkendt Revisionsanpartsselskab Nytorv 8A, 1. 4200 Slagelse
CVR-nr.	21696382
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Korsgade 4200 Slagelse



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i formueforvaltning, herunder investering i og udlejning af ejendomme samt at fungere som holdingselskab for driftsselskabet Pejsehuset ApS, Slagelse.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2019 - 30-06-2020 udviser et resultat på kr. 86.363, og selskabets balance pr. 30-06-2020 udviser en balancesum på kr. 1.928.231, og en egenkapital på kr. 188.557.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en fortsat positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.



## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Pen-Invest, Slagelse A/S for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser (husleje) indregnes lineært i nettoomsætningen, i takt med leveringen af ydelser.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendommens drift.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og 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 ledelsens vurdering af brugstider og restværdier.

### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde

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 aktivitet 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.

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes urholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede og associerede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.





**Pen-Invest, Slagelse A/S**

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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



## Resultatopgørelse

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>51.376</b>	<b>47.986</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-11.500	-8.375
<b>Driftsresultat</b>		<b>39.876</b>	<b>39.611</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		80.823	71.071
Andre finansielle omkostninger		-26.624	-21.166
<b>Resultat før skat</b>		<b>94.075</b>	<b>89.516</b>
Skat af årets resultat		-7.712	-2.510
<b>Årets resultat</b>		<b>86.363</b>	<b>87.006</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		80.823	71.071
Overført resultat		5.540	15.935
<b>Resultatdisponering</b>		<b>86.363</b>	<b>87.006</b>



## Balance 30. juni 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.183.500	1.195.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.183.500</b>	<b>1.195.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		172.623	91.799
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>172.623</b>	<b>91.799</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.356.123</b>	<b>1.286.799</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		557.600	0
Periodeafgrænsningsposter		0	11.925
<b>Tilgodehavender</b>		<b>557.600</b>	<b>11.925</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>14.508</b>	<b>50.499</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>572.108</b>	<b>62.424</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.928.231</b>	<b>1.349.223</b>



## Balance 30. juni 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		735.000	735.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		172.621	91.798
Overført resultat		-719.064	-724.604
<b>Egenkapital</b>		<b>188.557</b>	<b>102.194</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.800	1.300
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.800</b>	<b>1.300</b>
Gæld til kreditinstitutter		559.844	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.060.000	1.150.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1	<b>1.619.844</b>	<b>1.150.000</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		77.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	60.019
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		6.297	1.210
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		34.733	34.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>118.030</b>	<b>95.729</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.737.874</b>	<b>1.245.729</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.928.231</b>	<b>1.349.223</b>
Usikkerhed om going concern	2		
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		



## Noter

		2019/20	2018/19
<b>1. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	559.844	32.000	430.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	1.060.000	45.000	750.000
	<b>1.619.844</b>	<b>77.000</b>	<b>1.180.000</b>

## 2. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tidligere realiseret et større underskud og selskabets egenkapital pr. 30. juni 2020 udgør 189 tkr. Selskabet har derved tabt størsteparten af sin nominelle kapital.

Det er ledelsens vurdering af selskabets kapitalgrundlag på sigt vil blive helt eller delvist reetableret ved en øget indtjening i den tilknyttede virksomhed og ved egen drift de kommende år.

Selskabets ledelse vurderer, at der er tilstrækkelig driftslikviditet i det kommende år.

## 3. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb udgør tkr. 0 på statustidspunktet.

## 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkredit stor 592 tkr er lyst pant stort 600 tkr. i selskabets ejendom bogført til 1.183 tkr.

