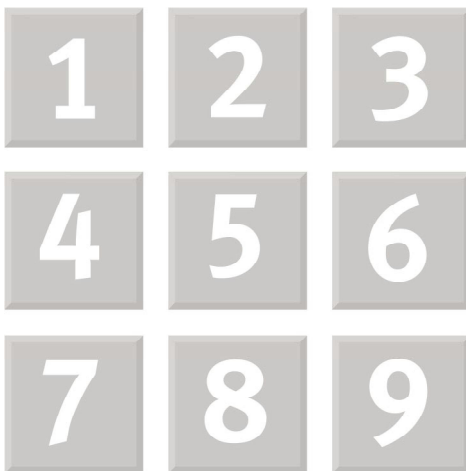


## **PNT Ejendomme ApS**

Vibekevej 7  
3400 Hillerød

CVR-nr. 28 11 25 56



### **Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 24. maj 2018

---

Preben Nielsen  
dirigent



**DØSSING & PARTNERE**  
*Revisionsinteressentskab*

[www.dossing.dk](http://www.dossing.dk)

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	8
Balance pr. 31. december 2017	9
Noter til årsrapporten	11

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

PNT Ejendomme ApS  
Vibekevej 7  
3400 Hillerød

Telefon: 48242116  
Telefax: 48245107

CVR-nr.: 28 11 25 56

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017  
Stiftet: 21. september 2004

Hjemsted: Hillerød

### Direktion

Preben Nielsen, direktør

### Revisor

DØSSING & PARTNERE  
Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer  
Roskildevej 12 A  
3400 Hillerød

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for PNT Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 2. maj 2018

### Direktion

Preben Nielsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### **Til kapitalejeren i PNT Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for PNT Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Hillerød, den 2. maj 2018

**DØSSING & PARTNERE**  
**Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer**  
**CVR-nr. 54 87 99 11**

Torben Fritzboeger  
Registreret revisor  
**MNE-nr. mne2720**

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendomme til bolig og erhverv.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 55.152, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 429.427.

### **Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Selskabets ledelse er opmærksom på, at selskabet har tabt anpartskapitalen. Ledelsen forventer at kunne fastholde de finansielle omkostninger på et lavere niveau samt at få nedsat ejendomsskatten, hvilket vil betyde, at kapitalen vil være retableret inden for en årrække.

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PNT Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved udleje indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioderne og når indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendomme, salg, reklame, administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	60 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Selskabsskat 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017	2016
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>95.518</b>	<b>117.558</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-37.790	-37.790
Nedskrivning af omsætningsaktiver		280	-270.760
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>58.008</b>	<b>-190.992</b>
Finansielle indtægter	1	10.720	11.064
Finansielle omkostninger	2	-123.880	-120.992
<b>Resultat før skat</b>		<b>-55.152</b>	<b>-300.920</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-55.152</b>	<b>-300.920</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-55.152	-300.920
		<b>-55.152</b>	<b>-300.920</b>

## Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.115.462	3.153.252
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>3.115.462</b>	<b>3.153.252</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.115.462</b>	<b>3.153.252</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>450</b>	<b>16.958</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>450</b>	<b>16.958</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>3.115.912</b>	<b>3.170.210</b>

## Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-554.427	-499.275
<b>Egenkapital</b>	4	<b>-429.427</b>	<b>-374.275</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.354.291	1.435.379
Deposita		15.300	15.300
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.369.591</b>	<b>1.450.679</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	81.000	79.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.250	16.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		657.313	632.032
Anden gæld		1.421.185	1.366.524
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.175.748</b>	<b>2.093.806</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.545.339</b>	<b>3.544.485</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.115.912</b>	<b>3.170.210</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	6		
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

	2017	2016	
	kr.	kr.	
<b>1 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	10.720	11.064	
	<b>10.720</b>	<b>11.064</b>	
	<b>10.720</b>	<b>11.064</b>	
<b>2 Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	25.281	24.309	
Andre finansielle omkostninger	98.599	96.683	
	<b>123.880</b>	<b>120.992</b>	
	<b>123.880</b>	<b>120.992</b>	
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og byg-	
		ninger	
Kostpris 1. januar 2017		3.606.732	
Kostpris 31. december 2017		3.606.732	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017		453.480	
Årets afskrivninger		37.790	
Af- og nedskrivninger 31. december 2017		491.270	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>		<b>3.115.462</b>	
		<b>3.115.462</b>	
<b>4 Egenkapital</b>			
	Virksomheds-	Overført	I alt
	kapital	resultat	
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	-499.275	-374.275
Årets resultat	0	-55.152	-55.152
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>-554.427</b>	<b>-429.427</b>
	<b>125.000</b>	<b>-554.427</b>	<b>-429.427</b>

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutt er	1.514.379	1.435.291	81.000	1.025.379
Deposita	15.300	15.300	0	0
	<b>1.529.679</b>	<b>1.450.591</b>	<b>81.000</b>	<b>1.025.379</b>

### 6 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets ledelse er opmærksom på, at selskabet har tabt anpartskapitalen. Ledelsen forventer dog at kunne fastholde de finansielle omkostninger på et lavere niveau samt at få nedsat ejendomsskatten, hvilket vil betyde, at kapitalen via løbende overskud vil være genskabt inden for en årrække.

### 7 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet PNT Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.435, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 3.115. Herudover er der deponeret ejerpantebrev på nom. t.kr. 2.000 til sikkerhed for søsterselskabet PNT Arkitekterne ApS's bankengagement.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Preben Vagn Heien Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-180104085750

IP: 195.215.238.238

2018-05-24 10:23:49Z

NEM ID 

## Torben Fritzbøger

Registreret revisor

Serienummer: CVR:54879911-RID:1078841985786

IP: 195.215.238.238

2018-05-24 10:24:28Z

NEM ID 

## Preben Vagn Heien Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-180104085750

IP: 195.215.238.238

2018-05-24 10:26:42Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5U1TP-56Z1Y-VTQHL-P7AEG-P3QLZ-JSEHF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>