

Pynten ApS

Løvfaldsvej 16

3460 Birkerød

CVR-nr. 28311591

Årsrapport for 2015/16

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. oktober 2016

Hugo Andersen
Dirigent

Pynten ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4
Virksomhedsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance	11
Noter	13

Pynten ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Pynten 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Furesø, den 19. oktober 2016

Direktion

Hugo Andersen
Direktion

Pynten ApS

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Pynten ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Pynten ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Pynten ApS

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 19. oktober 2016

Egon Pedersen Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 88248228

Mads Jensen
Statsautoriseret revisor

Pynten ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Pynten ApS Løvfaldsvej 16 3460 Birkerød
CVR-nr.	28311591
Stiftelsesdato	1. januar 2005
Regnskabsår	1. juli 2015 - 30. juni 2016

Direktion Hugo Andersen, Direktion

Revisor Egon Pedersen Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Strandvejen 114A
2900 Hellerup

Formål

Selskabets aktivitet omfatter dels at fungere som holdingselskab for datterselskaber og via disse drive virksomhed, dels selv at drive virksomhed. Virksomheden kan i holdingselskabet og i datterselskaberne omfatte investering i værdipapirer, såvel børsnoterede som unoterede, fast ejendom, skibe, udlån af penge, leasingvirksomhed, investeringer i aktiver, der er relevante for driften i datterselskaber med henblik på udlejning eller udleasing af disse samt dermed, efter direktionens skøn beslægtet virksomhed, såvel momspligtig som momsfri.

Pynten ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Pynten ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration, samt ejendomsskatter, forsikringer, renovation, el, vand, varme, reparation og vedligeholdelse, ejendomsadministration, m.m.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld

Pynten ApS

Anvendt regnskabspraksis

og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

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 og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Andre finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i dattervirksomheder er værdiansat til indre værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer

Værdipapirer der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen. Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Pynten ApS

Anvendt regnskabspraksis

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Prioritetsgæld er således målet 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.

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

Pynten ApS

Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning		1.143.260	843.684
Andre eksterne omkostninger		-495.719	-393.098
Bruttoresultat		647.541	450.586
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-343.569	-265.377
Resultat af primær drift		303.972	185.209
Finansielle indtægter		-180.369	555.799
Finansielle omkostninger		-162.880	-25.916
Resultat før skat		-39.277	715.092
Skat af årets resultat	2	199.056	-74.686
Årets resultat		159.779	640.406
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		159.779	640.406
		159.779	640.406

Pynten ApS

Balance 30. juni 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktiver			
Aktiver i virksomheden			
Grunde og bygninger	3	13.380.804	12.056.512
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	48.092	67.992
Materielle anlægsaktiver		13.428.896	12.124.504
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.962.816	3.035.369
Finansielle anlægsaktiver		2.962.816	3.035.369
Anlægsaktiver		16.391.712	15.159.873
Fremstillede varer og handelsvarer		137.347	96.537
Varebeholdninger		137.347	96.537
Andre tilgodehavender		808.367	356.436
Udskudte skatteaktiver		235.000	0
Tilgodehavender		1.043.367	356.436
Andre værdipapirer og kapitalandele		86.050	791.833
Værdipapirer og kapitalandele		86.050	791.833
Likvide beholdninger		126.069	104.939
Omsætningsaktiver		1.392.833	1.349.745
Aktiver		17.784.545	16.509.618

Pynten ApS

Balance 30. juni 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	6	125.000	125.000
Overført resultat	7	3.339.325	3.179.546
Egenkapital		3.464.325	3.304.546
Gæld til realkreditinstitutter		10.619.478	9.819.314
Langfristede gældsforpligtelser		10.619.478	9.819.314
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		110.600	80.497
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.000	75.219
Gæld til tilknyttede virksomheder	9	93.712	93.712
Selskabsskat		59.354	107.391
Anden gæld		573.079	215.065
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.813.997	2.813.874
Kortfristede gældsforpligtelser		3.700.742	3.385.758
Gældsforpligtelser		14.320.220	13.205.072
Passiver		17.784.545	16.509.618
Nærtstående parter	10		
Eventualforpligtelser	11		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12		

Pynten ApS

Noter

	2015/16	2014/15
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Årets afskrivninger	2015/16	2014/15
Afskrivninger, ejendomme	319.153	245.477
Afskrivninger, inventar og driftsmidler	19.900	19.900
Små anskaffelser	4.516	0
Afskrivninger i alt	343.569	265.377
2. Skat af årets resultat		
	2015/16	2014/15
Årets skat	28.402	101.802
Skat vedr. tidligere år	7.542	-27.116
Ændring i udskudt skat	-235.000	0
Skat af årets resultat	-199.056	74.686
3. Grunde og bygninger		
	2015/16	2014/15
Kostpris primo	11.855.588	11.855.588
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	3.556.805	1.913.360
Kostpris ultimo	15.412.393	13.768.948
Af- og nedskrivninger primo	-1.712.436	-1.466.959
Årets afskrivninger	-319.153	-245.477
Af- og nedskrivninger ultimo	-2.031.589	-1.712.436
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.380.804	12.056.512
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
	2015/16	2014/15
Kostpris primo	736.916	736.916
Kostpris ultimo	736.916	736.916
Af- og nedskrivninger primo	-668.924	-649.024
Årets afskrivninger	-19.900	-19.900
Af- og nedskrivninger ultimo	-688.824	-668.924
Regnskabsmæssig værdi ultimo	48.092	67.992

Pynten ApS

Noter

2015/16

2014/15

5. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Ulrikkenborg Allé 13-17 ApS, Kgs. Lyngby, 50% ejet, blev tilkøbt i regnskabsåret og der er endnu ikke udarbejdet årsrapport for selskabet.

6. Virksomhedskapital

	2015/16	2014/15
Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	125.000	125.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Selskabskapitalen er ikke opdelt i klasser.

7. Overført resultat

Overført resultat	2015/16	2014/15
Overført resultat 1. juli 2015	3.179.546	2.539.138
Overført, jf. resultatdisponering	159.779	640.406
Saldo pr. 30. juni 2016	3.339.325	3.179.544

8. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter	1/7 2015 gæld i alt	30/6 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
BRF Kredit	646.851	646.851	0	646.851
BRF Kredit	8.162.000	8.162.000	0	8.162.000
Nykredit	1.090.960	1.010.605	80.624	604.225
Realkredit Danmark	0	910.622	29.976	730.766
	9.899.811	10.730.078	110.600	10.143.842

Der er tinglyst realkreditlån i Sandbakken 5, 3660 Stenløse. Nominelt 1.550.000 pantebrev med rentetilpasning. Der er også tinglyst realkreditlån i Hausergade 36, 1128 København K. Nominelt 742.000 kontantlån med rentetilpasning og nominelt 8.162.000, 1,34264% kontant rentetilpasningslån, mulighed for afdragsfrihed og inkonvertibel. Der er også tinglyst realkreditlån i Skodsborg Strandvej 153, 2. th. 2942 Skodsborg. Obligationslån nominelt 921.000.

9. Gæld til tilknyttede virksomheder

	2015/16	2014/15
Norling A ApS	-45.835	-45.835
Tonnage 1 ApS, datterselskab	139.547	139.547
	93.712	93.712

10. Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter selskabets hovedanpartshavere:

Hugo Andersen, Løvfaldsvej 16, 3460 Birkerød

Transaktioner med nærtstående parter foregår på markedsmæssige vilkår.

11. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkredit, t.kr. 1.171, er der givet pant i ejendommen Sandbakken 5, 3660 Stenløse, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør t.kr. 1.011.

Til sikkerhed for gæld til BRF kredit, t.kr. 647 og t.kr. 8.162, er der givet pant i ejendommen Hausergade 36-38, 1128 København K, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør t.kr. 8.809.

Til sikkerhed for gæld til realkredit, t.kr. 921, er der givet pant i ejendomme Skodsborg Strandvej 153, 2 th., 2942 Skodsborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør t.kr. 911.