

## Pynten ApS

Løvfaldsvej 16

3460 Birkerød

CVR-nr. 28311591

### Årsrapport for 2016/17

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29. november 2017



Hugo Andersen  
Dirigent

## Pynten ApS

### Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	7
Ledelsesberetning .....	8
Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse.....	12
Balance .....	13
Noter .....	15

**Pynten ApS**

**Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-07-2016 - 30-06-2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017.

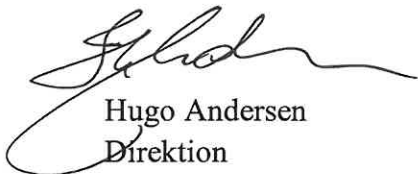
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

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 29. november 2017

**Direktion**



Hugo Andersen  
Direktion

## Pynten ApS

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### Til kapitalejerne i Pynten ApS

##### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Pynten ApS for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

##### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

##### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:



## Pynten ApS

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

**Pynten ApS**

**Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kgs. Lyngby, den 29. november 2017

**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

01-01-2005

Regnskabsår

01-07-2016 - 30-06-2017

**Direktion**

Hugo Andersen, Direktion

**Revisor**

Egon Pedersen Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Ørholmvej 59  
2800 Kongens Lyngby

## Pynten ApS

### Ledelsesberetning

#### **Virksomhedens hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i 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.

#### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

#### **Usædvanlige forhold**

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

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

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017 udviser et resultat på kr. 2.201.875, og virksomhedens balance pr. 30-06-2017 udviser en balancesum på kr. 17.342.627, og en egenkapital på kr. 5.666.199.

#### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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



## **Pynten ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis**

##### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Pynten ApS for 2016/17 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.

##### **Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger på 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:

## Pynten ApS

### Anvendt regnskabspraksis

	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 immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter.

### 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 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

#### Varebeholdninger

Handelsvarer måles til kostpris, hvilket omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

#### Tilgodehavender

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



## Pynten ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### 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.

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

#### 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 nominel værdi.

**Pynten ApS**

**Resultatopgørelse**

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning		1.365.295	1.143.260
Andre eksterne omkostninger		-580.888	-495.719
<b>Bruttoresultat</b>		<u>784.407</u>	<u>647.541</u>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-410.288	-343.569
<b>Resultat af primær drift</b>		<u>374.119</u>	<u>303.972</u>
Finansielle indtægter		2.365.042	-180.369
Finansielle omkostninger		-467.302	-162.880
<b>Resultat før skat</b>		<u>2.271.859</u>	<u>-39.277</u>
Skat af årets resultat		-69.984	199.056
<b>Årets resultat</b>		<u>2.201.875</u>	<u>159.779</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>2.201.875</u>	<u>159.779</u>
		<u>2.201.875</u>	<u>159.779</u>



Pynten ApS

Balance 30. juni 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		12.990.416	13.380.804
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		28.192	48.092
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>13.018.608</b>	<b>13.428.896</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.728.993	2.962.816
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.728.993</b>	<b>2.962.816</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.747.601</b>	<b>16.391.712</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		226.142	137.347
<b>Varebeholdninger</b>		<b>226.142</b>	<b>137.347</b>
Andre tilgodehavender		173.894	808.367
Udskudte skatteaktiver		284.000	235.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>457.894</b>	<b>1.043.367</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.814.117	86.050
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>1.814.117</b>	<b>86.050</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>96.873</b>	<b>126.069</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.595.026</b>	<b>1.392.833</b>
<b>Aktiver</b>		<b>17.342.627</b>	<b>17.784.545</b>

**Pynten ApS**

**Balance 30. juni 2017**

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		5.541.199	3.339.325
<b>Egenkapital</b>		<b>5.666.199</b>	<b>3.464.325</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1	10.020.604	10.619.478
Selskabsskat		116.052	59.354
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.136.656</b>	<b>10.678.832</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		580.546	110.600
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	93.712
Anden gæld		119.022	623.079
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		840.204	2.813.997
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.539.772</b>	<b>3.641.388</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.676.428</b>	<b>14.320.220</b>
<b>Passiver</b>		<b>17.342.627</b>	<b>17.784.545</b>
Eventualforpligtelser	2		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		

**Pynten ApS**

**Noter**

2016/17

2015/16

**1. Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til kreditinstitutter	<u>1/7 2016 gæld i alt</u>	<u>30/6 2017 gæld i alt</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
	10.730.780	10.601.149	580.545	7.375.773
	<b>10.730.780</b>	<b>10.601.149</b>	<b>580.545</b>	<b>7.375.773</b>

**2. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkredit, t.kr. 1.550 er der givet pant i ejendommen Sandbakken 5, 3660 Stenløse, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør t.kr. 928.

Til sikkerhed for gæld til BRF kredit, t.kr. 742 og t.kr. 8.162, er der givet pant i ejendommen Hausergade 36-38, 1128 København K, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør t.kr. 8.793.

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 2017 udgør t.kr. 880.