

Pynten ApS

**c/o Hugo Andersen Heilsmindevej 5
2920 Charlottenlund**

CVR-nr. 28 31 15 91

**Årsrapport for perioden
1. juli 2022 til 30. juni 2023
(18. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 19. december 2023

Hugo Andersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	5
Balance 30. juni	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Noter	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Pynten 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. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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.

Gentofte, den 19. december 2023

Direktion

Hugo Andersen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Pynten ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Pynten ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Værløse, den 19. december 2023

Egon Pedersen Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 88 24 82 28

Mads Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29368

Selskabsoplysninger

Selskabet

Pynten ApS
c/o Hugo Andersen Heilsmindevej 5
2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 28 31 15 91

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Stiftet: 1. januar 2005

Regnskabsår: 18. regnskabsår

Hjemsted: Gentofte

Direktion

Hugo Andersen, direktør

Revisor

Egon Pedersen Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Kirke Værløsevej 18C
3500 Værløse

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er i lighed med tidligere år at investere i fast ejendom og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på DKK 132.951, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på DKK 3.202.707.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
Bruttofortjeneste		613.482	1.256.908
Af- og nedskrivninger		-523.193	-533.400
Resultat før finansielle poster		90.289	723.508
Finansielle indtægter		0	8.928
Finansielle omkostninger		-170.660	-103.824
Resultat før skat		-80.371	628.612
Skat af årets resultat		-52.580	-20.152
Årets resultat		-132.951	608.460
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	200.000
Overført resultat		-132.951	408.460
		-132.951	608.460

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>16.939.084</u>	<u>17.462.277</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>16.939.084</u>	<u>17.462.277</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>16.939.084</u>	<u>17.462.277</u>
Færdigvarer og handelsvarer		<u>0</u>	<u>16.591</u>
Varebeholdninger		<u>0</u>	<u>16.591</u>
Andre tilgodehavender		431.675	534.675
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>32.996</u>
Tilgodehavender		<u>431.675</u>	<u>567.671</u>
Likvide beholdninger		<u>72.784</u>	<u>511.792</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>504.459</u>	<u>1.096.054</u>
Aktiver i alt		<u><u>17.443.543</u></u>	<u><u>18.558.331</u></u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.077.707	3.210.659
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	200.000
Egenkapital	3	<u>3.202.707</u>	<u>3.535.659</u>
Gæld til realkreditinstitutter		13.112.971	13.690.676
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>13.112.971</u>	<u>13.690.676</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	597.423	604.041
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		555	155
Selskabsskat		41.665	5.148
Anden gæld		488.222	722.652
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.127.865</u>	<u>1.331.996</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>14.240.836</u>	<u>15.022.672</u>
Passiver i alt		<u><u>17.443.543</u></u>	<u><u>18.558.331</u></u>

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Pynten ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske 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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til faktureringskriteriet.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Ejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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	20-40 år	0-30 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Noter

	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
2 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

Der er ansat en ulønnet direktør.

Noter

3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	125.000	3.210.658	200.000	3.535.658
Betalt ordinært udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	-132.951	0	-132.951
Egenkapital 30. juni 2023	125.000	3.077.707	0	3.202.707

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.690.676	13.112.971	597.423	10.723.278
	13.690.676	13.112.971	597.423	10.723.278

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkredit, t.kr. 421 er der givet pant i ejendommen Sandbakken 5, 3660 Stenløse, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 814.

Til sikkerhed for gæld til realkredit, t.kr. 8.815, er der givet pant i ejendommen Hausergade 36-38, 1128 København K, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 7.187.

Til sikkerhed for gæld til realkredit, t.kr. 699, er der givet pant i ejendomme Skodsborg Strandvej 153, 2 th., 2942 Skodsborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 1.324.

Til sikkerhed for gæld til realkredit, t.kr. 1.269, er der givet pant i ejendomme Rønnebærvej 14, 2 th., 2840 Holte, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 1.914.

Til sikkerhed for gæld til realkredit, t.kr. 1.603, er der givet pant i ejendomme Ellebakken 16, 3460 Birkerød, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 2.785.

Til sikkerhed for gæld til realkredit, t.kr. 903, er der givet pant i ejendomme Kongevejen 339B, 2840 Holte, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 1.562.