

# **Pynten ApS**

**Løvfaldsvej 16  
3460 Birkerød**

**CVR-nr. 28 31 15 91**

**Årsrapport for perioden  
1. juli 2021 til 30. juni 2022  
(17. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 15. december 2022

---

Hugo Andersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
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 2021 - 30. juni 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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.

Furesø, den 15. december 2022

### **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 2021 - 30. juni 2022 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 15. december 2022

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

Mads Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne29368

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Pynten ApS  
Løvfaldsvej 16  
3460 Birkerød

Telefon: 20203000

CVR-nr.: 28 31 15 91

Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Stiftet: 1. januar 2005

Regnskabsår: 17. regnskabsår

Hjemsted: Furesø

### 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.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 608.460, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 3.535.659.

Ledelsen finder årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.256.908</b>	<b>1.052.113</b>
Af- og nedskrivninger		-533.400	-547.302
Finansielle indtægter		8.928	0
Finansielle omkostninger	3	-103.824	-139.031
<b>Resultat før skat</b>		<b>628.612</b>	<b>365.780</b>
Skat af årets resultat		-20.152	0
<b>Årets resultat</b>		<b><u>608.460</u></b>	<b><u>365.780</u></b>
Foreslået udbytte		200.000	200.000
Overført resultat		408.460	165.780
		<b><u>608.460</u></b>	<b><u>365.780</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		17.462.277	17.985.470
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>4.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>17.462.277</u></b>	<b><u>17.989.470</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>17.462.277</u></b>	<b><u>17.989.470</u></b>
Færdigvarer og handelsvarer		<u>16.591</u>	<u>66.591</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<b><u>16.591</u></b>	<b><u>66.591</u></b>
Andre tilgodehavender		534.675	425.747
Selskabsskat		<u>32.996</u>	<u>41.000</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>567.671</u></b>	<b><u>466.747</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>511.792</u></b>	<b><u>156.666</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.096.054</u></b>	<b><u>690.004</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>18.558.331</u></b>	<b><u>18.679.474</u></b>



## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.210.659	2.802.198
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	200.000
<b>Egenkapital</b>	4	<u><b>3.535.659</b></u>	<u><b>3.127.198</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		13.690.676	14.365.315
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<u><b>13.690.676</b></u>	<u><b>14.365.315</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	604.041	543.419
Gæld til tilknyttede virksomheder		86.961	110.602
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		155	155
Selskabsskat		5.148	0
Skyldige moms og afgifter		174.140	85.427
Anden gæld		461.551	447.358
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>1.331.996</b></u>	<u><b>1.186.961</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>15.022.672</b></u>	<u><b>15.552.276</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>18.558.331</b></u>	<u><b>18.679.474</b></u>

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Pynten ApS for 2021/22 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.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

#### 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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### 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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og 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

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	20-40 år	0-30 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

#### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

#### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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 kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Egenkapital

#### Selskabsskat og udskudt skat

#### Gældsforpligtelser

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

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	102.550	131.636
Rentetillæg selskabsskat	<u>1.274</u>	<u>7.395</u>
	<u><b>103.824</b></u>	<u><b>139.031</b></u>

## Noter

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	125.000	2.802.199	200.000	3.127.199
Betalt ordinært udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	408.460	200.000	608.460
<b>Egenkapital 30. juni 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>3.210.659</b>	<b>200.000</b>	<b>3.535.659</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2021	Gæld 30. juni 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	14.365.315	13.690.676	604.041	11.274.511
	<b>14.365.315</b>	<b>13.690.676</b>	<b>604.041</b>	<b>11.274.511</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

## Noter

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkredit, t.kr. 508 er der givet pant i ejendommen Sandbakken 5, 3660 Stenløse, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør t.kr. 917.

Til sikkerhed for gæld til realkredit, t.kr. 9.152, er der givet pant i ejendommen Hausergade 36-38, 1128 København K, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør t.kr. 7.365.

Til sikkerhed for gæld til realkredit, t.kr. 724, er der givet pant i ejendomme Skodsborg Strandvej 153, 2 th., 2942 Skodsborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør t.kr. 1.359.

Til sikkerhed for gæld til realkredit, t.kr. 1.288, er der givet pant i ejendomme Rønnebærvej 14, 2 th., 2840 Holte, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør t.kr. 1.963.

Til sikkerhed for gæld til realkredit, t.kr. 1.686, er der givet pant i ejendomme Ellebakken 16, 3460 Birkerød, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør t.kr. 2.825.

Til sikkerhed for gæld til realkredit, t.kr. 936, er der givet pant i ejendomme Kongevejen 339B, 2840 Holte, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør t.kr. 1.606.