

# **PENDULET 23 ApS**

Brændtvej 3  
4572 Nørre Asmindrup

Årsrapport  
1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**17/11/2016**

---

**Gitte Vindahl Larsen**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	14
----------------------------	----

Noter .....	15
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

PENDULET 23 ApS  
Brændtvej 3  
4572 Nørre Asmindrup

CVR-nr: 29793433  
Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016

**Bankforbindelse**

Sparekassen Sjælland

**Revisor**

REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB  
Kalundborgvej 60  
4300 Holbæk  
DK Danmark  
CVR-nr: 19720705  
P-enhed: 1003950290

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2015/16 for Pendulet 23 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 for regnskabsåret 1. juli 2015 til 30. juni 2016

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nr. Asmindrup, den 26/10/2016

**Direktion**

Jimmi Larsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Pendulet 23 ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Pendulet 23 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016, omfattende 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 vurderingen 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.

## **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 og for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen, og er derfor omfattet af kapitalbestemmelserne i selskabsloven § 119.

Selskabet har den 30. juni 2016 et tilgodehavende på t.kr.15 hos ledelsen. Selskabets udlån er i strid med selskabslovens § 210 og kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, 26/10/2016

Martin Skovholm  
registreret revisor  
REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB  
CVR: 19720705

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af ejendom samt virksomhed naturligt forbundet hermed.

## Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi ud fra en afkastbaseret model. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et afkastkrav på 5 % er dagsværdien t.kr. 800.

En ændring i afkastkravet med 0,25 % i op- eller nedadgående retning, vil påvirke ejendommen med henholdsvis t.kr.40.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen, hvilket skyldes underskud i tidligere regnskabsår. Ledelsen har fortsat positive forventninger til selskabets fremtidige drift og likviditetsmæssige situation. Selskabet har delvis reetableret kapitalen via det positive resultat i regnskabsåret.

Resultatet er påvirket af værdiregulering af selskabets ejendom og realkreditlån

## Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Forventet udvikling

Ledelsen forventer et positivt resultat for det kommende år.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget enkelte tilvalg fra de øvrige regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

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 og 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.

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 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Lejeindtægter

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode indtægten vedrører.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt forbrugsudgifter, ejendomsskatter og forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke pålægges lejerne.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret og omfatter renteindtægter og –omkostninger, samt godtgørelse under ácontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN



## Materielle anlægsaktiver

### Investeringsejendommen

Ejendommen som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrende egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Kostprisen omregnes til balancedagens kurs og måles efterfølgende til dagsværdien og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "Værdireguleringer".

Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet afkastkrav.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontant bankindestående.

### Skyldig skat 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 acontoskatte. Den aktuelle skat afsættes med den for indkomståret aktuelle skattesats.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 nettorealisation sværdi.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Finansielle forpligtelser der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "Værdireguleringer". Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris,

der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>24.664</b>	<b>-3.147</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>24.664</b>	<b>-3.147</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	-180.000
Andre finansielle indtægter .....		1.274	1.136
Øvrige finansielle omkostninger .....		-10.984	-14.582
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>14.954</b>	<b>-196.593</b>
Skat af årets resultat .....	1	4.000	37.767
<b>Årets resultat</b> .....		<b>18.954</b>	<b>-158.826</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Øvrige reserver .....		0	-140.400
Overført resultat .....		18.954	-18.426
<b>I alt</b> .....		<b>18.954</b>	<b>-158.826</b>

# Balance 30. juni 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger .....		800.000	800.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>800.000</b>	<b>800.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>800.000</b>	<b>800.000</b>
Tilgodehavende skat .....		0	2.772
Andre tilgodehavender .....		11.592	11.592
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....	3	15.229	11.199
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>26.821</b>	<b>25.563</b>
Likvide beholdninger .....		24.492	9.794
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>51.313</b>	<b>35.357</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>851.313</b>	<b>835.357</b>

# Balance 30. juni 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger .....		57.603	57.603
Overført resultat .....		-129.317	-148.271
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>53.286</b>	<b>34.332</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		11.000	15.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>11.000</b>	<b>15.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		771.000	771.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>771.000</b>	<b>771.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		16.000	15.000
Skyldig selskabsskat .....		27	25
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>16.027</b>	<b>15.025</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>787.027</b>	<b>786.025</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>851.313</b>	<b>835.357</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	57.603	-148.271	34.332
Betalt udbytte .....	0	0	0	0
Årets resultat .....	0	0	18.954	18.954
Egenkapital, ultimo .....	125.000	57.603	-129.317	53.286

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Regulering udskudt skat	-4.000	-42.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	4.423
	<u>-4.000</u>	<u>-37.767</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendom kr.
Kostpris primo	726.150
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>726.150</u></b>
Op- og nedskrivning primo	73.850
Årets op- og nedskrivninger	0
<b>Op- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>73.850</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>800.000</u></b>
Afkastskrav, interval	5%

### 3. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Selskabets mellemregning med selskabsdeltager har haft følgende udvikling over året.		
Saldo primo	11.199	10.087
Årets bevægelser	2.772	0
Beregnete renter for året	1.258	1.112
Saldo ultimo	15.229	11.199

Udlånet forrentes med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 9%, p.t. til 10%. Udlånet forventes afdraget inden for det næste år. Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for udlånet.

### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 771.000 efter mere end 5 år.

### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen

### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der deponeret løsøre pantebrev i ejendomme på i alt t.kr. 771. Den bogførte værdi af pantsatte aktiver udgør t.kr. 800.