

PTP Invest A/S
Rugmarken 28
9670 Løgstør

CVR-nummer: 29 80 61 87

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21. marts 2024

Per Olsen
Dirigent

LØGSTØR
Sønderport 2A
9670 Løgstør

88 44 77 99
Kontakt@ReVision-plus.dk
CVR-nr.: 41 69 56 09

DANSKE
REVISORER
FSR*

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for PTP Invest A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen og bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 21. marts 2024

Direktion

Per Arnold Djernæs Olsen

Bestyrelse

Peter Gravlev Bertelsen
Formand

Per Arnold Djernæs Olsen

Inger Lis Olsen

Eva Djernæs Jensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i PTP Invest A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for PTP Invest A/S for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Løgstør, den 21. marts 2024

RÉVISION+ - cvr. nr.: 41695609

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

René Aagesen
Statsautoriseret revisor
mne33212

Claus Skoda
Registreret revisor
mne15682

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	PTP Invest A/S Rugmarken 28 9670 Løgstør
	CVR-nr.: 29 80 61 87
	Stiftet: 28. november 2006
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peter Gravlev Bertelsen, formand Per Arnold Djernæs Olsen Inger Lis Olsen Eva Djernæs Jensen
Direktion	Per Arnold Djernæs Olsen
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Østerbrogade 26 9670 Løgstør
Revisor	RÉVISION+ Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Sønderport 2 A 9670 Løgstør
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes på selskabets adresse.

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er handel og investering, herunder investering i fast ejendom samt drift af udlejningsejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der henvises til resultatopgørelse og balance vedr. den økonomiske udvikling.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for PTP Invest A/S for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, reduceret med eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Hensatte forpligtelser

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
BRUTTORESULTAT	301.056	267.317
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	946.961-	0
DRIFTSRESULTAT	645.905-	267.317
Andre finansielle indtægter	275	0
Andre finansielle omkostninger	123.062-	108.165-
RESULTAT FØR SKAT	768.692-	159.152
1 Skat af årets resultat	39.470-	35.250-
ÅRETS RESULTAT	808.162-	123.902
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	808.162-	123.902
DISPONERET I ALT	808.162-	123.902

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
AKTIVER

	2023	2022
Grunde og bygninger.....	4.004.464	4.951.425
Materielle anlægsaktiver	4.004.464	4.951.425
ANLÆGSAKTIVER	4.004.464	4.951.425
Andre tilgodehavender	0	7.386
Tilgodehavender	0	7.386
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	0	7.386
AKTIVER	4.004.464	4.958.811

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital.....	504.000	504.000
Overført resultat	160.168	968.330
EGENKAPITAL	664.168	1.472.330
Prioritetsgæld	2.455.355	2.557.741
2 Langfristede gældsforpligtelser.....	2.455.355	2.557.741
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	110.000	110.000
Kreditinstitutter	546.435	602.708
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.250	13.500
Selskabsskat	17.470	17.250
Anden gæld	152.813	147.227
Periodeafgrænsningsposter.....	41.973	38.055
Kortfristede gældsforpligtelser	884.941	928.740
GÆLDSFORPLIGTELSE	3.340.296	3.486.481
PASSIVER	4.004.464	4.958.811
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Virksomhedskapital primo	504.000	504.000
Virksomhedskapital ultimo	504.000	504.000
Overført resultat, primo	968.330	844.428
Årets resultat	808.162-	123.902
Overført resultat ultimo.....	160.168	968.330
EGENKAPITAL	664.168	1.472.330

NOTER

	2023	2022
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	39.470	35.250
Skat af årets resultat i alt.....	39.470	35.250

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	2.667.740	2.565.355	110.000	2.071.000
	2.667.740	2.565.355	110.000	2.071.000

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke stillet sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Danmark.

Per Olsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Per Arnold Djernæs Olsen
Dirigent
ID: e8dc7e37-4086-4818-9f35-203a595d4ca3
Tidspunkt for underskrift: 28-03-2024 kl.: 11:10:13
Underskrevet med MitID



Per Olsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Per Arnold Djernæs Olsen
Direktør
ID: e8dc7e37-4086-4818-9f35-203a595d4ca3
Tidspunkt for underskrift: 28-03-2024 kl.: 11:10:13
Underskrevet med MitID



Per Olsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Per Arnold Djernæs Olsen
Bestyrelsesmedlem
ID: e8dc7e37-4086-4818-9f35-203a595d4ca3
Tidspunkt for underskrift: 28-03-2024 kl.: 11:10:13
Underskrevet med MitID



Inger Lis Olsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Inger Lis Olsen
Bestyrelsesmedlem
ID: ab972300-9f11-4068-a847-d4634e953143
Tidspunkt for underskrift: 28-03-2024 kl.: 11:07:24
Underskrevet med MitID



Eva Djernæs Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Eva Djernæs Jensen
Bestyrelsesmedlem
ID: 72003aaf-a97b-44ec-89b0-d935217db84e
Tidspunkt for underskrift: 28-03-2024 kl.: 08:16:35
Underskrevet med MitID



peter gravlev bertelsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Peter Gravlev Bertelsen
Bestyrelsesformand
ID: c9bcb7b7-eaaa-4c1a-9846-8d79aae9bafd
Tidspunkt for underskrift: 30-03-2024 kl.: 10:10:36
Underskrevet med MitID



Claus Skoda

Navnet returneret af dansk MitID var:
Claus Gottlieb Skoda
Revisor
ID: 6ea04fa2-9f51-46d9-b20c-5f6c018b4d23
Tidspunkt for underskrift: 30-03-2024 kl.: 10:23:48
Underskrevet med MitID



Rene Aagesen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Rene Aagesen
Revisor
ID: 1a214a78-abf9-4d9b-be61-edc029abc101
Tidspunkt for underskrift: 30-03-2024 kl.: 10:30:11
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.