

Pynten Holding ApS
Bleggaardsgade 6, 7100 Vejle

Årsrapport for
2018

CVR-nr. 30 27 29 51

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. marts 2019.

Anders Christian Sørensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

- 9 Anvendt regnskabspraksis
- 15 Resultatopgørelse
- 16 Balance
- 18 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Pynten Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 22. marts 2019

Direktion

Anders Christian Sørensen
Direktør

Bestyrelse

Peter Bjerre Bøystrup

Claus Olsen

Anders Christian Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Pynten Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Pynten Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Vejle, den 22. marts 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Christensen
statsautoriseret revisor
mne24854

Selskabsoplysninger

Selskabet

Pynten Holding ApS
Bleggaardsgade 6
7100 Vejle

CVR-nr.: 30 27 29 51
Stiftet: 14. februar 2007
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
12. regnskabsår

Bestyrelse

Peter Bjerre Bøystруп
Claus Olsen
Anders Christian Sørensen

Direktion

Anders Christian Sørensen, Direktør

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gunhilds Plads 2
7100 Vejle

Dattervirksomheder

MA Bolig ApS, Vejle
JDM Nørrebrogade, Vejle ApS, Vejle
Erhvervsudlejning Ringe ApS, Vejle
Grejsbo ApS, Vejle

Associerede virksomheder

CS Ejendomsinvest A/S, Vejle
Ejendomsselskabet Dæmningen ApS, Vejle
Slyngborg Invest ApS, Vejle
Chr. Hansensvej 1-3, Vejle ApS, Vejle
Ejendomsselskabet Golfparken, Ringe ApS, Vejle

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg og udlejning af ejendomme. Denne aktivitet drives dels i eget regi gennem 100% ejede datterselskaber og dels gennem selskaber ejet sammen med andre.

Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret været usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Vi opgør alle ejendomme på baggrund af reglerne om investeringsejendomme. Det betyder, at vi som udgangspunkt værdiansætter ejendommene ud fra en beregning baseret på det løbende afkast og en forsigtig vurdering af afkastniveauet i det område, hvor ejendommen ligger.

Det er vores opfattelse, at vi opgør ejendommene til en forsigtig værdi, men samtidig skal vi gøre opmærksom på, at værdien kan ændre sig meget, hvis forholdene ændrer sig omkring ejendommen eller de generelle konjunkturforskeligheder. Vi henviser til følsomhedsberegningerne i de enkelte selskaber.

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig, og en investors rentekrav dermed ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt forandres, kan ejendommenes værdi således tilsvarende ændre sig, og denne ændring kan være væsentlig.

Under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, udlejningsprocent m.v. er der anvendt et afkastkrav i gennemsnit på 7,75%. Det er ledelsens opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

Der henvises i øvrigt til en nærmere beskrivelse af investeringsejendommene i de enkelte selskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har gennem lang tid arbejdet aktivt med at udvikle sin ejendomsportefølje. Denne portefølje består i en række 100 % ejede selskaber og nogle, hvor projekterne udvikles sammen med andre gennem delvist ejede selskaber.

I vores koncern har vi en række ejendomme med et pænt positivt cash-flow, som løbende genererer en væsentlig afdragsevne.

Vi har i slutningen af 2018 og starten af 2019 solgt flere ejendomme, når vi har vurderet, at prisen var rigtig. Vi har således i slutningen af 2018 og starten af 2019 foretaget en betydelig nedbringelse af vores samlede engagementer både lang- og kortfristede.

Vi skal desuden gøre opmærksom på, at ejendomme solgt efter statusdagen er opført under anlægsaktiver i de respektive årsregnskaber, hvilket bør iagttages ved bedømmelse af arbejdskapitalens størrelse.

Ledelsesberetning

Likviditeten til det kommende år er dels sikret gennem vores løbende cash-flow, salg af færdigt udviklede ejendomme og gennem en allerede påbegyndt omlægning af dele af den kortfristede finansiering til langfristet realkredit finansiering.

Ledelsens vurdering af periodens resultat

Årets resultat på plus på 10.850 t.kr. efter skattemæssige reguleringer anses for meget tilfredsstillende set i lyset af de nuværende markedsforhold.

Vi foretager løbende en vurdering af hver enkelt ejendom for at sikre, at vi får udviklet potentialet fuldt ud. Vores egne vurderinger vil vi jævnligt efterprøve ved en vurdering fra en mægler eller en valuar. Med en enkelt undtagelse har vi generelt haft en forsigtig værdiansættelse. Undtagelsen herfra skyldtes, at vi i CS Ejendomsinvest A/S i forbindelse med et salg af en ejendom måtte konstatere, at der var en ikke ubetydelig fejl i BBR-oplysningerne.

Vores organisation er meget begrænset, idet vi i videst muligt omfang out-sourcer de forskellige funktioner, således vores fast omkostninger holdes lavest muligt. Samtidig er det dog vigtigt, at vi er meget bevidste om de ledelsesmæssige og likviditetsmæssige rammer, som vi arbejder under. Vi har ikke ubegrænsede ressourcer på disse to områder, hvorfor vi i vores strategi søger at optimere værditilvæksten i koncernen inden for de eksisterende rammer.

Vores forventninger til det kommende år er, at vi kan fortsætte den positive udvikling i form af, at vi får færdiggjort flere af de igangværende projekter. Vi har også flere projekter i den nuværende portefølje, som uden videre kan igangsættes, når det vurderes ledelses- og likviditetsmæssigt optimalt for koncernen.

Vi har i slutningen af året været ramt lidt af udfordringer ved en af vores store faste leverandører, hvilket har givet lidt udfordringer tids- og omkostningsmæssigt, men vi har nu fået det håndteret med mindre ekstraudgifter for os.

Vi forventer samlet set et pænt positivt resultat det kommende år, men på et lidt mindre niveau end i 2018.

Den forventede udvikling

Der arbejdes i de kommende måneder meget med at sikre en hensigtsmæssig sammensætning af den samlede finansiering. Dette vil ske i samarbejde med vores pengeinstitut.

Selskabet har valgt at få en bestyrelse med henblik på at blive udfordret på, hvordan virksomheden kan udvikle sig yderligere inden for den nuværende forretningsmodel. Det har i den forbindelse været vigtigt, at der er blevet etableret nogle faste aftaler med den nye bestyrelse om, hvor den kan være med til at sikre en fortsættelse af værdiskabelsen i virksomheden.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter periodens afslutning, som har betydning for årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Pynten Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udløjning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraxis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtalgelsesmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Pynten Holding ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	277.258	-73.682
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-144.436
2 Personaleomkostninger	-640.884	0
Andre driftsomkostninger	-60.000	0
Driftsresultat	-423.626	-218.118
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.879.142	-4.286.317
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	5.791.645	3.134.766
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	27.033	110.408
Andre finansielle indtægter	149.647	27.989
3 Øvrige finansielle omkostninger	-762.301	-355.653
Resultat før skat	10.661.540	-1.586.925
Skat af årets resultat	188.247	84.471
Årets resultat	10.849.787	-1.502.454
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	11.670.785	-1.579.865
Overføres til overført resultat	0	77.411
Disponeret fra overført resultat	-820.998	0
Disponeret i alt	10.849.787	-1.502.454

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	865.290	762.500
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>865.290</u>	<u>762.500</u>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	28.154.180	19.650.038
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	15.305.669	7.626.525
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>43.459.849</u>	<u>27.276.563</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>44.325.139</u>	<u>28.039.063</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	367.148	6.300
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.307.001	5.722.550
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.424.541	1.505.905
	Udsudte skatteaktiver	6.980	27.697
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	1.026.212	268.261
	Andre tilgodehavender	80.269	31.769
	Periodeafgrænsningsposter	31.741	0
	Tilgodehavender i alt	<u>5.243.892</u>	<u>7.562.482</u>
	Likvide beholdninger	<u>33.937</u>	<u>139</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.277.829</u>	<u>7.562.621</u>
	Aktiver i alt	<u>49.602.968</u>	<u>35.601.684</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
7	Virksomhedskapital	250.000	250.000
8	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	30.521.416	18.850.631
9	Overført resultat	202.216	1.023.214
	Egenkapital i alt	<u>30.973.632</u>	<u>20.123.845</u>
Gældsforpligtelser			
10	Kreditinstitutter i øvrigt	4.319.404	7.134.523
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.319.404</u>	<u>7.134.523</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	7.320.289	65.261
	Gæld til pengeinstitutter	348.537	6.194.566
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	100.995	33.056
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.739.428	162.742
	Gæld til associerede virksomheder	2.474.838	0
	Selskabsskat	738.353	247.779
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	16.754	15.193
	Anden gæld	570.738	1.624.719
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.309.932</u>	<u>8.343.316</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>18.629.336</u>	<u>15.477.839</u>
	Passiver i alt	<u>49.602.968</u>	<u>35.601.684</u>

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**12 Eventualposter**

Noter

	2018	2017
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme	0	-144.436
	0	-144.436
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	613.889	0
Andre omkostninger til social sikring	5.436	0
Personaleomkostninger i øvrigt	21.559	0
	640.884	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	65.331	0
Andre finansielle omkostninger	696.970	355.653
	762.301	355.653
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	728.981	666.481
Tilgang i årets løb	102.790	1.277.381
Afgang i årets løb	0	-1.214.881
Kostpris ultimo	831.771	728.981
Regulering til dagsværdi primo	33.519	33.519
Regulering til dagsværdi ultimo	33.519	33.519
Regnskabsmæssig værdi ultimo	865.290	762.500

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo	7.091.632	50.000
Tilgang i årets løb	2.650.000	7.066.632
Afgang i årets løb	-25.000	-25.000
Kostpris ultimo	9.716.632	7.091.632
Opskrivninger primo	12.558.406	16.956.897
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	8.272.391	1.985.368
Årets tilbageførsler på afgang	-3.226.088	-8.478.449
Overført associerede virksomheder	0	-108.859
Negativ forskelsværdi ved køb	832.839	2.203.449
Opskrivninger ultimo	18.437.548	12.558.406
Regnskabsmæssig værdi ultimo	28.154.180	19.650.038

Tilknyttede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
MA Bolig ApS	Vejle	100 %
JDM Nørrebrogade, Vejle ApS	Vejle	100 %
Erhvervsudlejning Ringe ApS	Vejle	100 %
Grejsbo ApS	Vejle	100 %

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
6. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris primo	1.334.301	405.618
Tilgang i årets løb	1.900.000	1.050.000
Afgang i årets løb	-12.500	-121.317
Kostpris ultimo	<u>3.221.801</u>	<u>1.334.301</u>
Opskrivninger primo	6.292.224	3.473.599
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	7.643.354	1.406.166
Årets tilbageførsler på afgang	-2.114.880	0
Udbytte	0	-425.000
Overført tilknyttede virksomheder	0	108.859
Negativ forskelsværdi ved køb	263.170	1.728.600
Opskrivninger ultimo	<u>12.083.868</u>	<u>6.292.224</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>15.305.669</u>	<u>7.626.525</u>
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
CS Ejendomsinvest A/S	Vejle	50 %
Ejendomsselskabet Dæmningen ApS	Vejle	25 %
Slyngborg Invest ApS	Vejle	50 %
Chr. Hansensvej 1-3, Vejle ApS	Vejle	50 %
Ejendomsselskabet Golfparken, Ringe ApS	Vejle	50 %
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	250.000	250.000
	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
8. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger primo	18.850.631	20.430.496
Resultatandel	11.670.785	-1.579.865
	<u>30.521.416</u>	<u>18.850.631</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
9. Overført resultat		
Overført resultat primo	1.023.214	945.803
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-820.998</u>	<u>77.411</u>
	<u>202.216</u>	<u>1.023.214</u>
10. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	11.639.693	7.199.784
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-7.320.289</u>	<u>-65.261</u>
	<u>4.319.404</u>	<u>7.134.523</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>555.467</u>	<u>608.659</u>
11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til bankforbindelse, 508 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 762 t.kr.		
12. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		t.kr.
Kautionsforpligtelser		<u>107.182</u>
Eventualforpligtelser i alt		<u>107.182</u>
Heri er indeholdt:		
Eventualforpligtelser, tilknyttede virksomheder		<u>38.539</u>
Eventualforpligtelser, associerede virksomheder		<u>68.643</u>

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Noter

12. Eventualposter (fortsat) Sambeskatning (fortsat)

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.