

**Pynten Holding ApS**  
**Strandvejen 24, 8721 Daugård**

---

**Årsrapport for**  
**2019**

---

**CVR-nr. 30 27 29 51**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. marts 2020.

---

**Anders Christian Sørensen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

- 8 Anvendt regnskabspraksis
- 14 Resultatopgørelse
- 15 Balance
- 17 Noter

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Daugård, den 11. marts 2020

### Direktion

Anders Christian Sørensen  
Direktør

### Bestyrelse

Peter Bjerre Bøstrup

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 11. marts 2020

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Christensen  
statsautoriseret revisor  
mne24854

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Pynten Holding ApS Strandvejen 24 8721 Daugård
	CVR-nr.: 30 27 29 51
	Stiftet: 14. februar 2007
	Regnskabsår: 1. januar 2019 - 31. december 2019
<b>Bestyrelse</b>	Peter Bjerre Bøystrup Claus Olsen Anders Christian Sørensen
<b>Direktion</b>	Anders Christian Sørensen, Direktør
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gunhilds Plads 2 7100 Vejle
<b>Dattervirksomheder</b>	MA Bolig ApS, Daugård Erhvervsudlejning Ringe ApS, Daugård
<b>Associerede virksomheder</b>	CS Ejendomsinvest A/S, Daugård Ejendomsselskabet Dæmningen 37, Vejle ApS, Daugård Chr. Hansensvej 1-3, Vejle ApS under frivillig likvidation, Daugård Ejendomsselskabet Golfparken, Ringe ApS, Daugård

## 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.

### 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 konjunkturforhold. Vi henviser til følsomhedsberegningerne i de enkelte selskaber.

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

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 løbet af 2019 solgt flere mindre ejendomme samt et af vores porteføljeselskaber, når vi har vurderet, at prisen og omstændighederne i øvrigt var rigtig. Vi har fastholdt vores strategi om optimering af vores eksisterende portefølje både i forhold til standard og i forhold til belåning.

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. For koncernen er det glædeligt, at vi nu gennem en målrettet indsats i Erhvervsudlejning Ringe ApS har fået fyldt de flotte rammer ud med både en ankerlejer og en række større og mindre lejere. Da dette har været et af de største fokuspunkter for bestyrelsen og ledelsen, er det meget glædeligt, at vi nu er ved at være på plads med dette væsentlige aktiv i forhold til at skabe en drift i ejendommen som lever op til vores strategi.

Projektet i Golfparken, Ringe, der udvikles via Ejendomsselskabet Golfparken, Ringe ApS er også meget langt ultimo regnskabsåret og alle boliger er udlejet primo 2020, hvorfor selskabet forventes at bidrage med et pænt resultat i 2020.



## Ledelsesberetning

---

Vores sag i Strandbygade, Esbjerg er færdig i 2019 og slutbelånt i 2020, hvilket er positivt, og nogle andre projekter i f.eks. Juelsminde er godt i gang. Vores samlede aktiviteter i 2019 har således i væsentligt omfang understøttet vores strategi om, at vi vil have et ensartet kvalitetsniveau i vores portefølje.

### *Ledelsens vurdering af periodens resultat:*

Årets resultat på plus på 2.387 t.kr. efter skattemæssige reguleringer anses for meget tilfredsstillende set i lyset af de nuværende markedsforhold og set i lyset af den strategi, som vi har fulgt i den forløbne år. Vores aktiviteter har efter vores opfattelse været med til at konsolidere vores værdier i 2019, samtidig med, at vi til stadighed understøtter vores strategi om en løbende positiv drift, som kan betale for afdragene på bank og realkreditgæld.

Vi har fortsat den løbende 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.

Vores organisation er meget begrænset, idet vi i videst muligt omfang outsourcer de forskellige funktioner, så vores faste 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.

### **Den forventede udvikling**

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 arbejder desuden lige nu med en lidt større byttradehandel, som også passer med vores strategi om at samle lidt flere lejemål på de enkelte lokaliteter.

Vi forventer samlet set et pænt positivt resultat det kommende år på niveau eller over 2019.

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. Vores langsigtede plan er, at vi vil arbejde mod en sammensætning med 1/3 egenkapital, 1/3 fast rente og 1/3 variabel rente. Den løbende positive drift skal derfor efter vores opfattelse kunne betale afdrag på vores gæld..

Opbygninger og ombygninger håndterer vi gennem projektf finansiering, som erstattes af en langfristet finansiering, når projektet kan slutbelånes.

### **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.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Klassifikationen af regnskabsposten "personaleomkostninger" er ændret, således at visse omkostningsarter, der hidtil er blevet indregnet under personaleomkostninger fremover indregnes under regnskabsposten "andre eksterne omkostninger".

Den foretagne klassifikationsændring har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balancen for hverken indeværende eller forrige regnskabsår. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede klassifikation.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Nettoomsætning omfatter værdien af årets leverede ydelser samt lejeindtægter fra investeringsejendomme. Leverede ydelser indregnes på faktureringsstidspunkt mens lejeindtægter indregnes i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

### 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.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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 materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme 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 virksomhedernes 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 overtagelsesmetoden.

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 erhvervelsestidspunktet. 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet, når de almindelige betingelser for indregning af en indtægt er til stede.

### Tilgodehavender

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

### 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 samtidigt.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### 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>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>307.351</b>	<b>255.699</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-70.530	0
2 Personaleomkostninger	-501.688	-619.325
Andre driftsomkostninger	0	-60.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>-264.867</b>	<b>-423.626</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.975.890	5.879.142
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	114.520	5.791.645
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	96.290	27.033
Andre finansielle indtægter	6.925	149.647
3 Øvrige finansielle omkostninger	-698.586	-762.301
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.230.172</b>	<b>10.661.540</b>
Skat af årets resultat	156.965	188.247
<b>Årets resultat</b>	<b>2.387.137</b>	<b>10.849.787</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-1.128.940	11.670.785
Overføres til overført resultat	3.516.077	0
Disponeret fra overført resultat	0	-820.998
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.387.137</b>	<b>10.849.787</b>



**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	0	865.290
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>865.290</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	30.054.088	28.154.180
6 Kapitalandele i associerede virksomheder	11.485.189	15.305.669
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>41.539.277</u>	<u>43.459.849</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>41.539.277</u></b>	<b><u>44.325.139</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	370.717	367.148
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.732.464	2.307.001
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.335.433	1.424.541
Udsudte skatteaktiver	0	6.980
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	923.080	921.712
Andre tilgodehavender	161.508	80.269
Periodeafgrænsningsposter	23.501	31.741
Tilgodehavender i alt	<u>7.546.703</u>	<u>5.139.392</u>
Likvide beholdninger	<u>11.075</u>	<u>33.937</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>7.557.778</u></b>	<b><u>5.173.329</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>49.097.055</u></b>	<b><u>49.498.468</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
7 Virksomhedskapital	250.000	250.000
8 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	29.392.476	30.521.416
9 Overført resultat	3.718.293	202.216
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>33.360.769</b>	<b>30.973.632</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.200	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.200</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
10 Kreditinstitutter i øvrigt	957.531	4.319.404
Langfristede gældsforpligtelser i alt	957.531	4.319.404
Kortfristet del af langfristet gæld	6.949.362	7.320.289
Gæld til pengeinstitutter	58.458	348.536
Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.599	100.995
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.890.569	2.739.428
Gæld til associerede virksomheder	1.332.159	2.474.838
Selskabsskat	930.001	633.853
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	154.221	16.754
Anden gæld	2.423.186	570.739
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	14.776.555	14.205.432
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.734.086</b>	<b>18.524.836</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>49.097.055</b>	<b>49.498.468</b>

**11 Eventualposter**

## Noter

	2019	2018
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Tab ved afhændelse	-70.530	0
	<b>-70.530</b>	<b>0</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	492.728	613.889
Andre omkostninger til social sikring	8.960	5.436
	<b>501.688</b>	<b>619.325</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	1
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	24.895	65.331
Andre finansielle omkostninger	673.691	696.970
	<b>698.586</b>	<b>762.301</b>
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	831.771	728.981
Tilgang i årets løb	5.420	102.790
Afgang i årets løb	-837.191	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>831.771</b>
Regulering til dagsværdi primo	33.519	33.519
Korrektion af tidligere regulering til dagsværdi	-33.519	0
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>33.519</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>865.290</b>

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.

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ejendommene er afhændet i 2019.

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	9.716.632	7.091.632
Tilgang i årets løb	0	2.650.000
Afgang i årets løb	<u>-766.632</u>	<u>-25.000</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>8.950.000</u></b>	<b><u>9.716.632</u></b>
Opskrivninger primo	18.437.548	12.558.406
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	3.160.296	8.272.391
Årets tilbageførsler på afgang	-309.478	-3.226.088
Årets egenkapitaltransaktioner i tilknyttede virksomheder	-184.278	0
Negativ forskelsværdi ved køb	<u>0</u>	<u>832.839</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>21.104.088</u></b>	<b><u>18.437.548</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>30.054.088</u></b>	<b><u>28.154.180</u></b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
MA Bolig ApS	Daugård	100 %
Erhvervsudlejning Ringe ApS	Daugård	100 %

## Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>6. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris primo	3.221.801	1.334.301
Tilgang i årets løb	0	1.900.000
Afgang i årets løb	-25.000	-12.500
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>3.196.801</u></b>	<b><u>3.221.801</u></b>
Opskrivninger primo	12.083.868	6.292.224
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	377.942	7.643.354
Årets tilbageførsler på afgang	-1.235.922	-2.114.880
Udbytte	-2.937.500	0
Negativ forskelsværdi ved køb	0	263.170
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>8.288.388</u></b>	<b><u>12.083.868</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>11.485.189</u></b>	<b><u>15.305.669</u></b>
<b>Associerede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
CS Ejendomsinvest A/S	Daugård	50 %
Ejendomsselskabet Dæmningen 37, Vejle ApS	Daugård	25 %
Chr. Hansensvej 1-3, Vejle ApS under frivillig likvidation	Daugård	50 %
Ejendomsselskabet Golfparken, Ringe ApS	Daugård	50 %
<b>7. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
	<b><u>250.000</u></b>	<b><u>250.000</u></b>
<b>8. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger primo	30.521.416	18.850.631
Resultatandel	-1.128.940	11.670.785
	<b><u>29.392.476</u></b>	<b><u>30.521.416</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>9. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	202.216	1.023.214
Årets overførte overskud eller underskud	<u>3.516.077</u>	<u>-820.998</u>
	<u><b>3.718.293</b></u>	<u><b>202.216</b></u>
<b>10. Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	7.906.893	11.639.693
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-6.949.362</u>	<u>-7.320.289</u>
	<u><b>957.531</b></u>	<u><b>4.319.404</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>555.467</u>
<b>11. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		t.kr.
Lejeforpligtelser		<u>18</u>
Kautionsforpligtelser		<u>88.333</u>
<b>Eventualforpligtelser i alt</b>		<u><b>88.351</b></u>
Heri er indeholdt:		
Eventualforpligtelser, tilknyttede virksomheder		<u>42.811</u>
Eventualforpligtelser, associerede virksomheder		<u>45.522</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.

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.