

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

---

**Årsrapport for**  
**2021**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2022.

---

**Anders Christian Sørensen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 14 Resultatopgørelse
- 15 Balance
- 17 Egenkapitalopgørelse
- 18 Noter

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Daugård, den 20. april 2022

### Direktion

Anders Christian Sørensen  
Direktør

### Bestyrelse

Peter Bjerre Bøstrup  
Formand

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 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 regnskabsbrugerne 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 20. april 2022

### **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 2021 - 31. december 2021
<b>Bestyrelse</b>	Peter Bjerre Bøystrup, Formand Claus Olsen Anders Christian Sørensen
<b>Direktion</b>	Anders Christian Sørensen, Direktør
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dandyvej 3 B 7100 Vejle
<b>Dattervirksomheder</b>	MA Bolig ApS, Daugård Erhvervsudlejning Ringe ApS, Daugård Ejendomsselskabet Dæmningen 37, Vejle ApS under frivillig likvidation, Daugård
<b>Kapitalinteresser</b>	CS Ejendonsinvest A/S, Daugård Ejendomsselskabet Golfparken, Ringe ApS, Daugård Chr. Hansensvej 1-3, Vejle ApS under frivillig likvidation, Daugård

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.793 t.kr. mod 1.140 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -142 t.kr. mod 10.944 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som samlet set utilfredsstillende.

Driften i alle selskaberne, undtaget Erhvervsudlejning Ringe er gået godt - og vi har løbende gennem investeringer optimeret og forbedret vores portefølje.

I Erhvervsudlejning Ringe ApS har vi nået målet i forhold til at udleje hele ejendommen. Desværre er det ikke lykket vores rådgiver at gennemføre projektet som først indikeret. Dette har medført en række betydelige ekstraomkostninger, ligesom andre selskaber har måttet yde massiv opbakning i form af tilførsel af ressourcer. Ejendommen står nu flot og med en fin udlejning, men processen for at blive klar til den nye offentlige lejer af kontordelen har været for dyr, hvilket regnskabet også afspejler.

### Forventninger til det kommende år

I det kommende år forventes en positiv udlejning og positiv drift i alle selskaberne. Der forventes et betydeligt samlet positivt resultat før eventuelle værdireguleringer på investeringsejendomme. Værdireguleringerne vil afhænge af udviklingen i renten og i ejendomsmarkedet. Dette er meget vanskeligt at vurdere, men forventningen lige nu er, at reguleringen vil ligge omkring nul. Dette kan dog afvige, når det skal gøres op ultimo 2022 - og denne afvigelse kan blive væsentlig.

Uden værdireguleringer og køb/salg af ejendomme forventes et samlet likviditetsmæssigt overskud af driften som kan servicere de løbende afdragsforpligtelser på realkreditbelåningen.

Ejendommen i Erhvervsudlejning Ringe ApS er til salg og forventes solgt i 2022. Dette forventes at give et positivt bidrag til driften i koncernen.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning har vi solgt vores ejerandel i Ejendomsselskabet Golfparken, Ringe ApS, da yderligere udvikling af potentialet heri ikke hører til vores kernekompetencer, og da selskabet reelt ligger lidt uden for vores strategi.

Omvendt har vi købt en yderligere andel af CS Ejendomsinvest A/S, som passer ind i strategien.

Dette giver os samlet set bedre position til at arbejde med udvikling af projekter inden for vores strategi. I løbet af de kommende år forventer vi således at foretage mindre opkøb inden for de områder vi strategisk fokuserer på.



## 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

Som følge af opdatering af årsregnskabsloven den 27. december 2018 er der i overensstemmelse med reglerne foretaget ændring af klassifikationen af regnskabsposten "associerede virksomheder", således at kapitalandelene, der hidtil er blevet indregnet under associerede virksomheder, fremover indregnes under regnskabsposten "kapitalinteresser".

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 tilbageførslers 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning omfatter værdien af årets leverede ydelser og varer, inklusive udlæg for lunder med fradrag af merværdiafgift og prisnedslag, der er direkte forbundet med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

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 kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Moderselskabet 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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-10 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder/kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder, som i balancen præsenteres som kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder 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 overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

For væsentlige aktiver og forpligtelser der er indregnet i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder men ikke findes i moderselskabet er følgende regnskabspraksis anvendt:

#### *Investeringsjendomme:*

- Investeringsjendomme måles til en skønnet dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger. Dagsværdiregulering indregnes i den tilknyttede virksomheds resultat.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

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.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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

Pynten Holding ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte aconto-skatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

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 til nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.793.477</b>	<b>1.139.577</b>
1 Personaleomkostninger	-3.606.445	-1.351.167
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-18.275	-6.126
<b>Driftsresultat</b>	<b>-831.243</b>	<b>-217.716</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	221.825	11.579.389
Indtægter af kapitalinteresser	778.896	739.820
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	81.730	143.213
Andre finansielle indtægter	89.960	101.339
2 Øvrige finansielle omkostninger	-761.641	-1.747.350
<b>Resultat før skat</b>	<b>-420.473</b>	<b>10.598.695</b>
Skat af årets resultat	278.604	345.740
<b>Årets resultat</b>	<b>-141.869</b>	<b>10.944.435</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	192.500	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.000.722	12.294.210
Disponeret fra overført resultat	-1.335.091	-1.449.775
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-141.869</b>	<b>10.944.435</b>



**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	103.157	105.089
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>103.157</u>	<u>105.089</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	42.044.579	41.727.464
5 Kapitalinteresser	12.986.794	12.203.661
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>55.031.373</u>	<u>53.931.125</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>55.134.530</u></b>	<b><u>54.036.214</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12.500	198.206
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.259.821	3.083.176
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	1.979.245	1.741.706
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	745.828	913.979
Andre tilgodehavender	82.198	82.019
Periodeafgrænsningsposter	41.667	0
Tilgodehavender i alt	<u>4.121.259</u>	<u>6.019.086</u>
Likvide beholdninger	<u>520</u>	<u>422.261</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.121.779</u></b>	<b><u>6.441.347</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>59.256.309</u></b>	<b><u>60.477.561</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	250.000	250.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	42.687.408	41.686.686
Overført resultat	933.427	2.268.518
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>43.870.835</u></b>	<b><u>44.205.204</u></b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	17.877	8.069
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	84.813
Hensættelser vedrørende kapitalinteresser	4.236	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>22.113</u></b>	<b><u>92.882</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Kreditinstitutter i øvrigt	2.875.954	3.188.489
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.875.954</u>	<u>3.188.489</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	378.125	2.841.405
Gæld til pengeinstitutter	58.605	58.605
Leverandører af varer og tjenesteydelser	58.179	45.425
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.079.095	5.212.659
Gæld til kapitalinteresser	2.211.559	2.081.072
Selskabsskat	248.686	657.220
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	278.193	230.849
Anden gæld	3.174.965	1.863.751
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.487.407</u>	<u>12.990.986</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>15.363.361</u></b>	<b><u>16.179.475</u></b>
 <b>Passiver i alt</b>	<b><u>59.256.309</u></b>	<b><u>60.477.561</u></b>

**7 Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	250.000	29.392.476	3.718.293	33.360.769
Årets resultat overført fra resultatdisponeringen	0	12.294.210	-1.449.775	10.844.435
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	100.000	100.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-100.000	-100.000
Egenkapital 1. januar 2021	<u>250.000</u>	<u>41.686.686</u>	<u>2.268.518</u>	<u>44.205.204</u>
Årets resultat overført fra resultatdisponeringen	0	1.000.722	-1.335.091	-334.369
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	192.500	192.500
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-192.500	-192.500
	<u>250.000</u>	<u>42.687.408</u>	<u>933.427</u>	<u>43.870.835</u>

**Noter**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	3.503.483	1.334.113
Pensioner	63.586	0
Andre omkostninger til social sikring	39.376	17.054
	<u>3.606.445</u>	<u>1.351.167</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>7</u>	<u>3</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	157.994	182.096
Andre finansielle omkostninger	603.647	1.565.254
	<u>761.641</u>	<u>1.747.350</u>
	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	111.215	0
Tilgang i årets løb	16.343	111.215
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>127.558</u>	<u>111.215</u>
Af- og nedskrivninger primo	-6.126	0
Årets afskrivninger	-18.275	-6.126
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-24.401</u>	<u>-6.126</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>103.157</u>	<u>105.089</u>

## Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	8.975.325	8.950.000
Tilgang i årets løb	<u>180.103</u>	<u>25.325</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>9.155.428</u></b>	<b><u>8.975.325</u></b>
Opskrivninger primo	32.667.326	21.104.088
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	221.825	11.579.389
Udbytte	0	-25.000
Overførsel	<u>0</u>	<u>8.849</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>32.889.151</u></b>	<b><u>32.667.326</u></b>
Overført til hensatte forpligtelser	<u>0</u>	<u>84.813</u>
<b>Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>84.813</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>42.044.579</u></b>	<b><u>41.727.464</u></b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
MA Bolig ApS	Daugård	100 %
Erhvervsudlejning Ringe ApS	Daugård	100 %
Ejendomsselskabet Dæmningen 37, Vejle ApS under frivillig likvidation	Daugård	100 %

## Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>5. Kapitalinteresser</b>		
Kostpris primo	3.184.301	3.196.801
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-12.500</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>3.184.301</u></b>	<b><u>3.184.301</u></b>
Opskrivninger primo	9.019.360	8.288.388
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	778.897	739.821
Årets tilbageførsler på afgang	<u>0</u>	<u>-8.849</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>9.798.257</u></b>	<b><u>9.019.360</u></b>
Overført til hensatte forpligtelser	<u>4.236</u>	<u>0</u>
<b>Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser</b>	<b><u>4.236</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>12.986.794</u></b>	<b><u>12.203.661</u></b>
<b>Kapitalinteresser:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
CS Ejendonsinvest A/S	Daugård	50 %
Ejendomsselskabet Golfparken, Ringe ApS	Daugård	50 %
Chr. Hansensvej 1-3, Vejle ApS under frivillig likvidation	Daugård	50 %
<b>6. Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	3.254.079	6.029.894
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-378.125</u>	<u>-2.841.405</u>
	<b><u>2.875.954</u></b>	<b><u>3.188.489</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>2.841.405</u>

## Noter

---

### 7. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

	t.kr.
Leasingforpligtelser	1.152
Kautionsforpligtelser	140.752
Huslejeforpligtelser	18
<b>Eventualforpligtelser i alt</b>	<b>141.922</b>

Heri er indeholdt:

Eventualforpligtelser, tilknyttede virksomheder	95.990
Eventualforpligtelser, associerede virksomheder	44.762

Selskabet har afgivet støtteerklæring overfor dets associerede virksomhed Ejendomsselskabet Golfparken, Ringe ApS således at det vil tilføre likviditetet hertil i nødvendigt omfang.

#### 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.