

# **PN TIETGENSBYEN ApS**

Fresiavænget 32, 5450 Otterup

Årsrapport for 2017

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. april 2018

---

Poul Nellemose  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	10
Balance pr. 31. december 2017	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for PN TIETGENSBYEN ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Otterup, den 10. april 2018

### **Direktion**

Poul Nellemose

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejerne i PN TIETGENSBYEN ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PN TIETGENSBYEN ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Odense, den 10. april 2018

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

Jan Grevelund  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne5260

Mathias Lundsryd Bendiksen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35805

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

PN TIETGENSBYEN ApS

Fresiavænget 32

5450 Otterup

Telefon: 63134090

Telefax: 63134099

E-mail: kje@tts.dk

CVR-nr.: 30 50 19 42

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 17. april 2007

Hjemsted: Nordfyns

### Direktion

Poul Nellemose

### Revisor

REVISION & RÅD

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Svendborgvej 83

5260 Odense S

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er i lighed med tidligere år køb og salg af ejendomme samt udlejning heraf og anden dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 647.235, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 2.745.057.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PN TIETGENSBYEN ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift samt administration.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **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 låneomkostninger m.v.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inklusive købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvider

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter prioritetsgæld samt gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.154.941</b>	<b>1.155.533</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme		0	0
Finansielle omkostninger	1	<u>-318.950</u>	<u>-314.497</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>835.991</b>	<b>841.036</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-188.756</u>	<u>-185.832</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>647.235</u></b>	<b><u>655.204</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	500.000
Overført resultat		<u>647.235</u>	<u>155.204</u>
		<b><u>647.235</u></b>	<b><u>655.204</u></b>

## Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>15.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>15.000.000</b></u>	<u><b>15.000.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>15.000.000</b></u>	<u><b>15.000.000</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>848.333</b></u>	<u><b>201.257</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>848.333</b></u>	<u><b>201.257</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u><b>15.848.333</b></u></u>	<u><u><b>15.201.257</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.620.057	1.972.822
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	500.000
<b>Egenkapital</b>	4	<u><b>2.745.057</b></u>	<u><b>2.597.822</b></u>
Hensættelse til udskudt skat		562.890	403.436
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>562.890</b></u>	<u><b>403.436</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		11.273.685	11.822.205
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<u><b>11.273.685</b></u>	<u><b>11.822.205</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	548.520	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.743	33.279
Gæld til tilknyttede virksomheder		544.666	197.993
Anden gæld		152.772	146.522
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>1.266.701</b></u>	<u><b>377.794</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>12.540.386</b></u>	<u><b>12.199.999</b></u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u><u><b>15.848.333</b></u></u>	<u><u><b>15.201.257</b></u></u>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	2017 kr.	2016 kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	18.679	12.110
Andre finansielle omkostninger	300.271	302.387
	<u><b>318.950</b></u>	<u><b>314.497</b></u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	-29.302
Årets udskudte skat	159.454	215.134
Regulering af skat vedrørende tidligere år	29.302	0
	<u><b>188.756</b></u>	<u><b>185.832</b></u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar		<u>16.082.485</u>
Kostpris 31. december		<u>16.082.485</u>
Værdireguleringer 1. januar		<u>-1.082.485</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>-1.082.485</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u><b>15.000.000</b></u>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. 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 vedligeholdelsesarbejde m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved dagsværdiurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt afkastkrav på 7,75%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	7,25	7,75	8,25
Dagsværdi	16.035.000	15.000.000	14.090.000
Ændring i dagsværdi	1.035.000	0	-910.000

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar	125.000	1.972.822	500.000	2.597.822
Betalt ordinært udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	647.235	0	647.235
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>2.620.057</b>	<b>0</b>	<b>2.745.057</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	11.822.205	11.822.205	548.520	9.073.022
	<b>11.822.205</b>	<b>11.822.205</b>	<b>548.520</b>	<b>9.073.022</b>

## Noter

### 6 Eventualposter m.v.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut i tilknyttet virksomhed er der afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution. Gæld til kreditinstitut i tilknyttet virksomhed udgør pr. 31. december 2017 t.kr. 4.905.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Den beløbsmæssige størrelse af skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af moderselskabets årsregnskab for regnskabsåret 2017, hvortil der henvises. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut i tilknyttede virksomheder er deponeret ejerpantebrev stort t.kr. 2.000 i investeringsejendomme med en bogført værdi pr. 31. december 2017 på t.kr. 15.000. Gæld til kreditinstitut i tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. december 2017 t.kr. 4.905.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme med en bogført værdi pr. 31. december 2017 på t.kr. 15.000.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut i tilknyttet virksomhed er givet transport i lejeindtægter fra investeringsejendomme. Indestående i kreditinstitut i tilknyttet virksomhed udgør pr. 31. december 2017 t.kr. 625.