

# **PN TIETGENSBYEN ApS**

**Vestergade 1, 1., 5300 Kerteminde**

**CVR-nr. 30 50 19 42**

## **Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2020.

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for PN TIETGENSBYEN ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 20. april 2020

**Direktion**

Poul Nellemose

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til kapitalejerne i PN TIETGENSBYEN ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PN TIETGENSBYEN ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

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

### **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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 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 20. april 2020

### **Revision & Råd**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

Jan Grevelund  
Statsautoriseret revisor  
mne5260

Mathias Lundsryd Bendiksen  
Statsautoriseret revisor  
mne35805

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	PN TIETGENSBYEN ApS Vestergade 1, 1. 5300 Kerteminde
	CVR-nr.: 30 50 19 42 Stiftet: 17. april 2007 Hjemsted: Kerteminde Regnskabsår: 1. januar - 31. december 13. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Poul Nellemose
<b>Revision</b>	Revision & Råd Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S
<b>Modervirksomhed</b>	POUL NELLEMOSE HOLDING ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af køb og salg af ejendomme samt udlejning heraf og anden dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 932.610 kr. mod 965.008 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 445.355 kr. mod 533.505 kr. sidste år.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for PN TIETGENSBYEN 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt amortisering af låneomkostninger m.v. 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.

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

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

#### **Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme 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 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”.

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”.

#### **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.

#### **Egenkapital**

##### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### 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.

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.

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>932.610</b>	<b>965.008</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-356.136</u>	<u>-273.751</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>576.474</b>	<b>691.257</b>
1 Skat af årets resultat	<u>-131.119</u>	<u>-157.752</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>445.355</u></b>	<b><u>533.505</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	400.000	200.000
Overføres til overført resultat	<u>45.355</u>	<u>333.505</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>445.355</u></b>	<b><u>533.505</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	<u>15.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>15.000.000</u></b>	<b><u>15.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	54.147
Tilgodehavende selskabsskat	0	8.222
Periodeafgrænsningsposter	<u>16.430</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>16.430</u>	<u>62.369</u>
Likvide beholdninger	<u>419.045</u>	<u>425.819</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>435.475</u></b>	<b><u>488.188</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>15.435.475</u></b>	<b><u>15.488.188</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.998.916	2.953.562
Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	200.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.523.916</b>	<b>3.278.562</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	859.983	728.864
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>859.983</b>	<b>728.864</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	10.161.620	10.754.202
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.161.620	10.754.202
Kortfristet del af langfristet gæld	600.000	591.472
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.018	16.013
Gæld til tilknyttede virksomheder	40.214	0
Anden gæld	233.724	119.075
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	889.956	726.560
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.051.576</b>	<b>11.480.762</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>15.435.475</b>	<b>15.488.188</b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>5 Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	2.953.561	200.000	3.278.561
Udloddet udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	45.355	400.000	445.355
	<u>125.000</u>	<u>2.998.916</u>	<u>400.000</u>	<u>3.523.916</u>

## Noter

---

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	-8.222
Årets regulering af udskudt skat	<u>131.119</u>	<u>165.974</u>
	<b><u>131.119</u></b>	<b><u>157.752</u></b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2019	<u>16.082.485</u>	<u>16.082.485</u>
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b><u>16.082.485</u></b>	<b><u>16.082.485</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	<u>-1.082.485</u>	<u>-1.082.485</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2019</b>	<b><u>-1.082.485</u></b>	<b><u>-1.082.485</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>15.000.000</u></b>	<b><u>15.000.000</u></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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler 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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

## Noter

---

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
7,25	12.863.000	12.863.000	-2.137.000
6,25	15.000.000	15.000.000	0
5,25	17.764.000	17.764.000	2.764.000

### 3. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	10.761.620	11.345.674
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-600.000</u>	<u>-591.472</u>
	<b><u>10.161.620</u></b>	<b><u>10.754.202</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.957.292</u>	<u>8.557.292</u>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.762 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 15.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.000 t.kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitut. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut i tilknyttet virksomhed har selskabet givet transport i lejeindtægter fra investeringsejendomme samt deponeret ejerpantebrev på nom. kr. 2.000 med pant i ovenstående grunde og bygninger. Gæld til pengeinstitut i tilknyttet virksomhed udgør pr. 31. december 2019 6.592 t.kr.

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for tilknyttet virksomheds bankgæld. Tilknyttet virksomheds bankgæld udgør pr. 31. december 2019 i alt 6.592 t.kr.



### 5. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med POUL NELLEMOSE HOLDING ApS, CVR-nr. 20810599 som administrationselskab 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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