

**Årsrapport for perioden  
1. juli 2018 til 30. juni 2019**

**PN Ejendom ApS  
Riskær 6, Smørumnedre  
2765 Smørum  
CVR-nr. 30 72 97 73**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *18/10-2019*

Peter Nellemann  
dirigent



# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019	11
Balance pr. 30. juni 2019	12
Noter til årsrapporten	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for PN Ejendom 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. 30. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Smørum, den 26. september 2019

**Direktion**



Peter Nellemann  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i PN Ejendom ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for PN Ejendom ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København Ø, den 26. september 2019

THORVALD REIN  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 79 35 53 13



Jan Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 9567

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

PN Ejendom ApS  
Riskær 6, Smørumnedre  
2765 Smørum

CVR-nr.: 30 72 97 73

Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019  
Stiftet: 25. juli 2007

Hjemsted: Egedal

**Direktion**

Peter Nellemann, direktør

**Revisor**

THORVALD REIN  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Øster Allé 56, 1.  
2100 København Ø

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg, investering, udlejning og administration af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 175.823, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 467.516.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### 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 Ejendom ApS for 2018/19 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 2018/19 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af lokaler indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.



## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Bygninger	30-50 år	år	0 - 20 %
-----------	----------	----	----------

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>401.304</b>	<b>173.865</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-32.366	-36.388
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>368.938</b>	<b>137.477</b>
Finansielle indtægter	3	0	1.160
Finansielle omkostninger	4	-177.370	-225.064
<b>Resultat før skat</b>		<b>191.568</b>	<b>-86.427</b>
Skat af årets resultat	5	-15.745	19.014
<b>Årets resultat</b>		<b>175.823</b>	<b>-67.413</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		175.823	-67.413
		<b>175.823</b>	<b>-67.413</b>

## Balance pr. 30. juni 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.483.774	2.854.508
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<u>2.483.774</u>	<u>2.854.508</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>2.483.774</u>	<u>2.854.508</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		26.381	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		84.922	68.439
Andre tilgodehavender		50.000	0
Udskudt skatteaktiv		49.844	48.614
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	13.415
Periodeafgrænsningsposter		2.051	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>213.198</u>	<u>130.468</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>33.194</u>	<u>29.725</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>246.392</u>	<u>160.193</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>2.730.166</u>	<u>3.014.701</u>

## Balance pr. 30. juni 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		342.516	166.693
<b>Egenkapital</b>	7	<b>467.516</b>	<b>291.693</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Andre kreditinstitutter		825.000	1.204.640
Deposita		120.000	120.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>945.000</b>	<b>1.324.640</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	440.000	555.360
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	26.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		92.103	86.831
Gæld til tilknyttede virksomheder		442.642	541.051
Skyldigt sambeskatningsbidrag		16.975	0
Anden gæld		325.930	189.126
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.317.650</b>	<b>1.398.368</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.262.650</b>	<b>2.723.008</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.730.166</b>	<b>3.014.701</b>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

## Noter til årsrapporten

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft nogle medarbejdere ansatte, hvorfor der ikke er udbetalt lønninger, pensionsydelse, eller andre sociale omkostninger.

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>32.366</u>	<u>36.388</u>
	<b><u>32.366</u></b>	<b><u>36.388</u></b>

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Kursreguleringer	<u>0</u>	<u>1.160</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.160</u></b>



## Noter til årsrapporten

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	24.750	16.140
Andre finansielle omkostninger	152.572	208.924
Rentetillæg selskabsskat	48	0
	<u><b>177.370</b></u>	<u><b>225.064</b></u>
	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	16.975	-13.415
Årets udskudte skat	-1.230	-5.599
	<u><b>15.745</b></u>	<u><b>-19.014</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. juli 2018	3.072.836
Afgang i årets løb	<u>-362.500</u>
Kostpris 30. juni 2019	<u>2.710.336</u>
Opskrivninger 1. juli 2018	<u>0</u>
Opskrivninger 30. juni 2019	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018	218.328
Årets afskrivninger	32.366
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-24.132</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019	<u>226.562</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b><u><u>2.483.774</u></u></b>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 2.050.000.

## Noter til årsrapporten

### 7 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	125.000	166.693	291.693
Årets resultat	0	175.823	175.823
<b>Egenkapital 30. juni 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>342.516</b>	<b>467.516</b>

Virksomhedskapitalen består af 1 anpart à nominelt kr. 125.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2018	Gæld 30. juni 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Andre kreditinstitutter	1.760.000	1.265.000	440.000	0
Deposita	120.000	120.000	0	0
	<b>1.880.000</b>	<b>1.385.000</b>	<b>440.000</b>	<b>0</b>

### 9 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Østlund Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, samt for skat på udbytter, renter og royalties.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til andre kreditinstitutter, 1.265 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2019 udgør 2.485 t.kr. Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 2.200 t.kr., der er deponeret til sikkerhed for gældsbreve.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for øvrige selskaber i koncernen.

## Noter til årsrapporten

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)

### 11 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Bestemmende indflydelse

Direktør Peter Nellemann

#### Øvrige nærtstående parter

Moderselskabet Østlund Holding ApS  
Søsterselskabet PN Kratkær ApS  
Søsterselskabet PN Produktionsteknik ApS

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Østlund Holding ApS  
Riskær 6, Smørumnedre  
2765 Smørum