

**Årsrapport for perioden  
1. juli 2021 til 30. juni 2022**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. september 2022

Peter Nellemann  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022	7
Balance pr. 30. juni 2022	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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 20. september 2022

### Direktion

Peter Nellemann  
direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i PN Ejendom ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for PN Ejendom ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København Ø, den 20. september 2022

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

  
Jan Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne9567

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

PN Ejendom ApS  
Riskær 6, Smørumnedre  
2765 Smørum

CVR-nr.: 30 72 97 73

Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022  
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 2021/22 udviser et overskud på kr. 16.829, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 534.375.

Årets resultat er som forventet.

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

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

## Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>109.795</b>	<b>176.940</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-32.366</u>	<u>-32.366</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>77.429</b>	<b>144.574</b>
Finansielle indtægter	3	0	2.109
Finansielle omkostninger	4	<u>-55.854</u>	<u>-97.743</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>21.575</b>	<b>48.940</b>
Skat af årets resultat	5	<u>-4.746</u>	<u>-10.817</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>16.829</u></b>	<b><u>38.123</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>16.829</u>	<u>38.123</u>
		<b><u>16.829</u></b>	<b><u>38.123</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.386.676	2.419.042
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<u>2.386.676</u>	<u>2.419.042</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>2.386.676</u>	<u>2.419.042</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.793	12.795
Andre tilgodehavender		0	25.225
Udskudt skatteaktiv		37.027	41.299
Periodeafgrænsningsposter		3.219	3.162
<b>Tilgodehavender</b>		<u>55.039</u>	<u>82.481</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>546</u>	<u>62.881</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>55.585</u>	<u>145.362</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>2.442.261</u>	<u>2.564.404</u>



## Balance pr. 30. juni 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		409.375	392.546
<b>Egenkapital</b>	7	<u><b>534.375</b></u>	<u><b>517.546</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Deposita		130.901	130.901
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<u><b>130.901</b></u>	<u><b>130.901</b></u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	0	330.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.233	124.162
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.677.563	1.250.691
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		22.736	79.555
Skyldigt sambeskatningsbidrag		474	6.545
Anden gæld		68.979	103.050
Periodeafgrænsningsposter		0	21.954
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>1.776.985</b></u>	<u><b>1.915.957</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>1.907.886</b></u>	<u><b>2.046.858</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>2.442.261</b></u>	<u><b>2.564.404</b></u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	125.000	392.546	517.546
Årets resultat	0	16.829	16.829
<b>Egenkapital 30. juni 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>409.375</b>	<b>534.375</b>

## Noter

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

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

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	32.366	32.366
	<b>32.366</b>	<b>32.366</b>

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	2.109
	<b>0</b>	<b>2.109</b>

## Noter

	2021/22	2020/21
	<small>kr.</small>	<small>kr.</small>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	47.562	34.686
Andre finansielle omkostninger	8.292	62.826
Rentetillegg selskabsskat	0	231
	<b>55.854</b>	<b>97.743</b>
	<b>55.854</b>	<b>97.743</b>
	2021/22	2020/21
	<small>kr.</small>	<small>kr.</small>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	474	6.545
Årets udskudte skat	4.272	4.272
	<b>4.746</b>	<b>10.817</b>
	<b>4.746</b>	<b>10.817</b>

## Noter

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli 2021	2.710.336
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
Kostpris 30. juni 2022	<u>2.710.336</u>
Opskrivninger 1. juli 2021	0
Årets opskrivninger	0
Årets tilbageførsler af opskrivninger på afhændede aktiver	0
Opskrivninger 30. juni 2022	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021	291.294
Årets afskrivninger	32.366
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022	<u>323.660</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>	<b><u><u>2.386.676</u></u></b>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2021 udgør kr. 2.050.000.

### 7 Egenkapital

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.

## Noter

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2021	Gæld 30. juni 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Andre kreditinstitutter	330.000	0	0	0
Deposita	130.901	130.901	0	0
	<b>460.901</b>	<b>130.901</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

### 9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Østlund Holding ApS (administrationsselskab) 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, 0 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2022 udgør 2.387 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.

### 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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PN Ejendom ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 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, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	30-50 år år	0 - 20 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 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.

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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

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 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. Udskudt skat 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.

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

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 nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.